

Rapport d'activité

2017



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| ÉDITORIAL | 3 |
| CHIFFRES OPÉRATIONNELS 2017 | 4 |
| ACCOMPAGNEMENT OPÉRATIONNEL | 5 |
| 1.1 Accompagner et sécuriser les projets..... | 6 |
| 1.2 Une action foncière protectrice et au service de tous..... | 8 |
| Focus La LGV avance, les pôles gares se transforment..... | 12 |
| 1.3 Acquérir pour agir..... | 16 |
| 1.4 Réaliser des travaux de dépollution/déconstruction complexes..... | 19 |
| 1.5 Revendre..... | 21 |
| Focus Foncier hospitalier : un enjeu breton..... | 22 |
| | |
| UNE STRATÉGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES BRETONS | 25 |
| 2.1 Montée en puissance du nouveau PPI..... | 26 |
| 2.2 Des partenariats de plus en plus nombreux..... | 28 |
| | |
| L'EPF BRETAGNE EN 2017 | 33 |
| 3.1 Gouvernance : un conseil d'administration au service de la Bretagne..... | 34 |
| 3.2 L'équipe : de nouveaux visages, de nouvelles missions..... | 35 |
| Faits marquants..... | 37 |
| Focus Trophées de la commande publique 2017 : l'Établissement public foncier de Bretagne lauréat!..... | 39 |
| 3.4 La situation financière de l'EPF Bretagne..... | 40 |

Éditorial

Redynamiser les centres-bourgs, reconquérir les friches. Ce défi, l'Établissement public foncier de Bretagne a décidé de le relever en 2017 avec ses partenaires (État, Conseil régional, Caisse des dépôts) en proposant aux communes volontaires des dispositifs de financements innovants, dans le cadre de l'appel à candidatures « Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne ». Plus de 60 communes lauréates vont recevoir accompagnements, conseils et soutiens financiers.

En parallèle, l'EPF a poursuivi la rénovation des quartiers de gare en lien avec le projet « Bretagne à grande vitesse » mais aussi la requalification de nombreuses friches hospitalières offrant des gammes de projets diverses sur l'ensemble de la Bretagne.

Ces actions s'ajoutent au travail de fond engagé grâce aux conventions d'action foncière. Elles permettent des réflexions préalables, des études pré-opérationnelles, des analyses de coût, une sécurisation des projets, des acquisitions et des portages fonciers, dans un seul objectif : produire du foncier pour construire des logements à un coût plus accessible.

Cette année encore, les acquisitions progressent. Mais ce sont les 46 cessions qui auront marqué l'activité 2017. Les fonds récupérés permettent de réalimenter les capacités financières de l'EPF.

Dépolluer, déconstruire sont aussi des compétences au service des communes. Rendre un foncier propre à l'aménagement, cela coûte. Ce qui amène l'EPF Bretagne à proposer son expertise mais aussi son soutien financier (plus de 5 M€ engagés en 2017).



Cette année encore, les acquisitions progressent

La préservation du foncier agricole est une politique publique qui fait consensus aujourd'hui. Elle mérite un engagement continu qui ne peut se permettre des changements d'orientation ou des à-coups. Le rapport d'activité 2017 met en lumière cette action au long cours, cette exigence de lutte contre l'étalement urbain dans tous les territoires de Bretagne.



60 communes vont recevoir accompagnements, conseils et soutiens financiers de la part de l'EPF



Dominique RAMARD
Président



Carole CONTAMINE
Directrice générale

CHIFFRES OPÉRATIONNELS

2017

ÉTUDES ACCOMPAGNÉES

45

ÉTUDES
PRÉ-OPÉRATIONNELLES
SUIVIES EN 2017



42

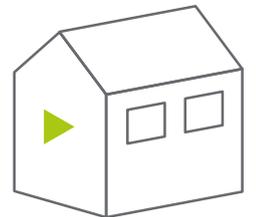
MINORATIONS
FONCIÈRES



CONVENTIONS SIGNÉES

2

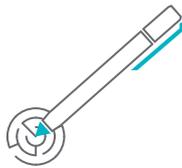
PLANS DE PRÉVENTION
DES RISQUES
D'INONDATION (PPRI)



1 131
LOGEMENTS
POTENTIELS

84 %

DES CONVENTIONS
EN ZONE TENDUE



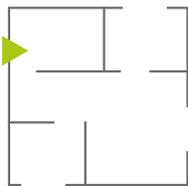
85 %

DES CONVENTIONS
CONCERNENT DES COMMUNES
DE MOINS DE 10 000 HABITANTS



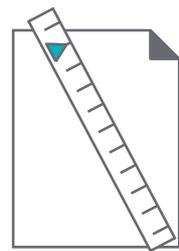
34 %

DE LOGEMENTS
CONVENTIONNÉS



3

PLANS DE PRÉVENTION
DES RISQUES
TECHNOLOGIQUES (PPRT)



ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

94

ACTES D'ACQUISITION



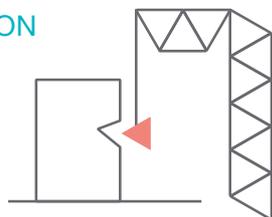
46

SESSIONS



5,1 M€

DE TRAVAUX
ENGAGÉS





1-

ACCOMPAGNEMENT
OPÉRATIONNEL

1.1 ACCOMPAGNER ET SÉCURISER LES PROJETS

En amont de toute intervention, l'EPF peut accompagner les collectivités qui le souhaitent dans l'élaboration d'une stratégie foncière, garante de la bonne mise en œuvre des projets sur le long terme et d'une meilleure maîtrise des prix du foncier.

L'EPF travaille avec les collectivités à l'échelle d'un projet afin de définir le devenir d'un site présentant une opportunité foncière, de vérifier la faisabilité technique et financière et d'approfondir les éléments de programmation envisageables. Ces études dites « pré-opérationnelles » menées sur un secteur, voire dans un bourg ou sur un quartier de ville, sécurisent la mise en œuvre ultérieure du projet envisagé par la collectivité, et son portage éventuel.

GARE DE QUIMPERLÉ (29) – SÉCURISER POUR FAIRE



La commune a repéré différents secteurs mutables sur lesquels elle souhaite engager une dynamique de renouvellement urbain. Il s'agit :

- d'un îlot situé à l'ouest des voies comprenant notamment un ancien garage, une habitation et une entreprise sur une surface de 9 260 m². Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU qui prévoit la construction d'immeubles collectifs destinés à l'habitat et à l'activité tertiaire avec une densité minimale de 40 logements/hectare.
- d'une parcelle d'une contenance de 9 100 m² comprenant une ancienne usine.

Ces îlots feront l'objet d'une étude pré-opérationnelle.

Cet accompagnement peut également prendre la forme de diagnostics visant à estimer les coûts de dépollution/déconstruction ou l'élaboration de bilans financiers permettant de vérifier la faisabilité d'un projet.

C'est au vu de l'ensemble de ces données que la collectivité pourra décider d'agir en toute connaissance de cause. En 2017, l'EPF Bretagne a accompagné 18 nouvelles études pré-opérationnelles, consolidant ainsi les projets futurs des collectivités et l'équilibre financier des opérations.

Au total, 45 études ont été suivies par les équipes de l'EPF durant l'année.

BAULON (35) – PENSER L'URBANISATION DES VINGT PROCHAINES ANNÉES



Esquisse de projet sur le secteur des Peupliers (Agence UNIVERS, BEPIC, SAFEGE, IAO SENN)

Baulon, située à environ 25 km au sud-ouest de Rennes, connaît une croissance démographique importante depuis le début de la décennie 1980. Après avoir abandonné un projet de ZAC de 18 hectares en extension au nord du centre-bourg, la municipalité a décidé de réorienter son développement en priorité vers le renouvellement urbain et la densification du centre-bourg. Elle a ainsi engagé une étude pré-opérationnelle accompagnée techniquement et financièrement par l'EPF Bretagne et portant sur trois secteurs de projet, dont deux en renouvellement urbain.

L'action de l'EPF Bretagne pour accompagner les collectivités locales dans leurs projets d'acquisition a mis en lumière l'intérêt de travailler le plus en amont possible sur les opportunités et le choix des sites à acquérir. Cette démarche permet d'assurer un développement équilibré et économe en foncier de leur territoire. Cela nécessite une analyse fine et réfléchie des projets d'aménagement.

Pour ce faire, l'établissement favorise le recours aux démarches de référentiel foncier. Elles permettent, au sein d'un périmètre resserré sur un centre-bourg, d'identifier l'ensemble des biens (bâti ou non) mobilisables à court, moyen et long terme, et d'y associer la stratégie et les outils adaptés à la mise en œuvre du projet de la collectivité. C'est un outil efficace au service du renouvellement urbain et de la requalification de friches.

En 2017, deux référentiels fonciers ont été accompagnés par l'EPF.

MELLIONNEC (22) – UN RÉFÉRENTIEL FONCIER EXEMPLAIRE



La municipalité s'est interrogée sur la manière d'accueillir de nouvelles familles tout en préservant son cadre de vie. Son centre-bourg regroupe de nombreux logements vacants et vétustes alors même que certains ménages rencontrent des difficultés pour trouver un logement correspondant à leurs attentes. Dans ce contexte, l'EPF Bretagne a accompagné une étude urbaine et de référentiel foncier dans le centre-bourg de Mellionec.

Une des actions consiste en un remembrement foncier (acquisitions et échanges) permettant de remettre sur le marché huit logements. Ce projet passe par l'acquisition de biens aujourd'hui laissés à l'abandon, mais aussi par des acquisitions et échanges permettant de redonner une qualité d'usage à ces biens, notamment en leur offrant un jardin.

La convention de veille foncière (CVF) a vocation, sur une durée de deux ans maximum, à permettre à l'EPF Bretagne d'intervenir de manière exceptionnelle sur un périmètre de veille relativement large. Il s'agit de laisser à la collectivité le temps de mener les réflexions nécessaires à la définition d'un périmètre opérationnel plus précis.

PLUMAUGAT (22) – CONVENTION DE VEILLE FONCIÈRE



Projet global de restructuration d'un îlot de cœur de bourg (Atelier Découverte, InfraConcept).

Plumaugat, située à une trentaine de kilomètres au sud de Dinan et membre de Dinan Agglomération, a signé en mai 2016 une convention de veille foncière portant sur le périmètre d'un îlot de centre-bourg à restructurer. Dans le cadre de cette convention, l'EPF Bretagne a accompagné la commune dans le lancement et le suivi d'une étude pré-opérationnelle visant à déterminer les conditions de restructuration urbaine de l'îlot. L'étude a permis de réfléchir au devenir de l'îlot en identifiant plus précisément les secteurs à enjeux en matière d'intervention foncière publique. Les scénarios de restructuration de l'îlot ont été soumis aux bailleurs sociaux. Suite à la finalisation de l'étude, il est envisagé de conclure en 2018 une convention opérationnelle sur un secteur de projet.

LE + POUR LA COLLECTIVITÉ

S'appuyer sur l'expertise de l'EPF afin de réaliser des opérations complexes et des études pré-opérationnelles qui permettent de sécuriser les projets.

1.2 UNE ACTION FONCIÈRE PROTECTRICE ET AU SERVICE DE TOUS

Les conventions opérationnelles conclues pour sept ans précisent les conditions de portage de chaque opération (périmètre que l'EPF doit acquérir pour la mise en œuvre du projet de la collectivité, engagements de la collectivité sur son projet, conditions et délais de rachat, etc.).

En 2017, **60 conventions opérationnelles et 4 conventions de veille foncière** ont été approuvées par le bureau ou le conseil d'administration de l'EPF. Ces conventions correspondent à un potentiel de **1 131** logements.

Mais le foncier est une matière vivante, les projets ont parfois besoin d'évoluer car le contexte et les préoccupations des élus ont pu changer. Cela nécessite de modifier, recalibrer les conventions et donc de valider des avenants. Cette année, **32** avenants ont été présentés et validés dans les instances de l'EPF Bretagne. Ils étaient au nombre de **28** en 2016

Renouvellement urbain : une exigence

Parce que le foncier agricole est une ressource non renouvelable, sa préservation est l'un des enjeux déterminants pour la Bretagne. Cet enjeu est aujourd'hui partagé par tous. L'intervention de l'EPF vient donc conforter toute action visant à protéger de nouvelles artificialisations de foncier.

Les missions confiées à l'EPF sont multiples. En premier lieu, les actions en faveur du logement sont prioritaires mais le soutien au développement économique de la Bretagne, par des actions foncières spécifiques, l'intervention pour soutenir les plans de prévention des risques ou la protection des espaces naturels sont également des axes de collaboration au service des projets des collectivités.

La totalité des actions de l'EPF en 2017 sont en renouvellement urbain, à l'image des années précédentes, l'EPF mettant en œuvre les principes de préservation du foncier agricole qu'il porte.

L'année 2017 aura amené l'EPF à s'engager pour **40,79 M€** (hors CVF et hors SRU) de dépenses pluriannuelles.

Le logement : première priorité de l'action de l'EPF

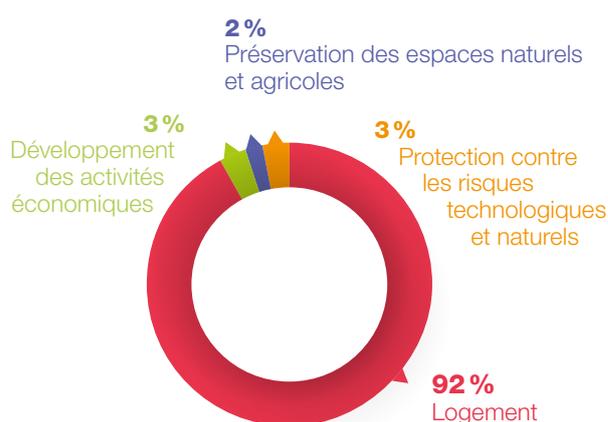
Conformément aux engagements fixés par le conseil d'administration, l'EPF Bretagne s'engage en priorité à favoriser les opérations de logements. L'accès à un foncier disponible et accessible est l'un des enjeux déterminants pour répondre aux besoins en logements d'une région démographiquement dynamique.

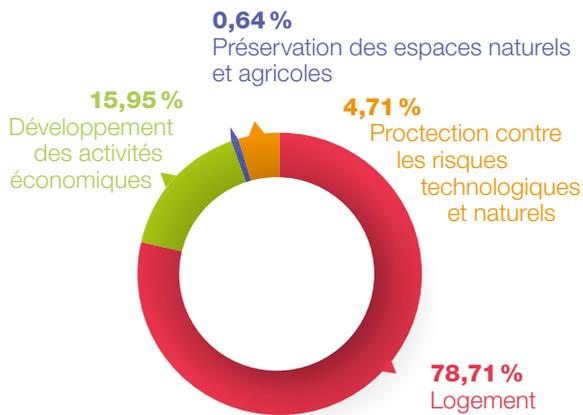
À l'échelle de la région, ce sont près de 24 000 logements par an qui sont construits depuis 20 ans et ce sans interruption. L'habitat individuel est majoritaire, il représente 70 % du parc en Bretagne, soit 17 % de plus que la moyenne nationale. Ceci implique la croissance continue de la tache urbaine au détriment des espaces agricoles et naturels.

Les chiffres de 2017 reflètent avec force que cette problématique reste la priorité de l'établissement. Le logement représente **92% des opérations en nombre et 78,71 % en montant.**

Opérations 2017 par thématique

En nombre





GRETA VANNES (56) – CONVENTION OPÉRATIONNELLE



Sur la rive droite du port de Vannes se situe un ensemble de parcelles, propriété du département du Morbihan. Ces parcelles abritent des bâtiments aujourd'hui désaffectés qui accueillait précédemment des activités de formation professionnelle pour adultes (ancien GRETA) et un collège Diwan. Le bâtiment principal dispose d'un intérêt architectural et patrimonial et doit être réhabilité. Les autres bâtiments présents sur le site pourraient en revanche être démolis afin d'accueillir, après leur déconstruction, de l'habitat diversifié à dominante collective.

Vannes, souhaitant favoriser le renouvellement urbain de secteurs identifiés comme stratégiques dans son document d'urbanisme, et dans un contexte de forte pression foncière, a fait appel à l'EPF Bretagne pour que ce dernier acquière et porte le site pour son compte.

La maîtrise de la densité des parcelles, la reconquête des friches en centre-bourg, la reconstruction de la ville sur la ville nécessitent du temps, de la volonté et des investissements financiers importants.

C'est tout le sens de l'action de l'EPF Bretagne fixé par son programme pluriannuel d'intervention (PPI). Cet effort ne peut et ne pourra porter ses fruits que s'il s'appuie sur le temps long et une conviction partagée.

HENVIC (29) – DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



B. LÉOPOLD, Architecte DPLG et urbaniste

À proximité du centre-bourg, de l'école publique et des équipements sportifs et de loisirs, la commune de Henvic a identifié une emprise en vente de 12058 m² classée en 1AU pour le terrain et en U pour la partie bâtie.

Consciente de l'inadéquation de l'offre bâtie existante en centre-bourg aux besoins en logements des personnes âgées, elle souhaite développer sur cette emprise un projet d'une dizaine de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI*) qui pourraient être réservés à des personnes âgées de la commune. Ce projet est soutenu dans le cadre de la politique de logement social de Morlaix Communauté et pourrait faire l'objet à ce titre d'un appel à projets auprès des bailleurs. En complément, le programme pourrait intégrer du PSLA** dont la production est encouragée par l'agglomération sur les communes littorales, éventuellement des lots libres et des locaux à destination de professionnels de santé (sous forme de maison de santé) pour maintenir une offre à l'échelle de la commune.

L'EPF Bretagne a acquis ce foncier en 2017 et en a d'ores et déjà revendu une partie à la commune pour le démarrage de la première tranche.

* Prêt locatif à usage social - prêt locatif aidé d'intégration.

** Prêt social location-accession

BRETEIL (35) – UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU LONG COURS



Breteil, située au cœur du Pays de Brocéliande, porte depuis de nombreuses années une véritable politique de maîtrise foncière sur son territoire. L'intervention publique en matière foncière est bien intégrée et les formes urbaines traduisent le souci d'une gestion économe de la ressource. Un nouveau projet a été identifié en cœur d'îlot avec des opérations de démolition-reconstruction qui permettraient la production de logements (collectifs, semi-collectifs, individuels et individuels groupés) et d'espaces publics (parc ou espace vert aménagé, chemins piétons) afin de répondre à la demande de la population.

La commune a sollicité l'EPF Bretagne pour qu'il l'assiste dans la réalisation d'une étude urbaine sur un secteur identifié comme stratégique pour le renouvellement urbain du bourg. En outre, l'établissement assurera la négociation et le portage foncier du périmètre zoné 1AUc au document d'urbanisme.

Pour mémoire, concernant les opérations de cinq logements ou moins, réalisées dans des territoires détendus sur lesquels la mobilisation des bailleurs sociaux s'avère difficile, l'EPF peut dispenser la collectivité de réaliser des logements sociaux conventionnés.

Développement économique

Le programme pluriannuel d'intervention donne à l'EPF Bretagne la possibilité d'agir pour le compte des collectivités en faveur du développement économique. S'il est plus facile de créer de nouvelles zones d'activités comme cela a pu être le cas dans les années 2000, actions consommatrices de terres agricoles, il est plus utile aujourd'hui, au nom du développement durable, d'agir à la requalification de ces dernières. L'optimisation du foncier économique est l'un des enjeux déterminants pour la région, comme a pu l'être le sujet de la requalification des centres-bourgs.

L'action de l'EPF Bretagne se concentre principalement sur des opérations de restructuration et de requalification de zones et parcs d'activités existants — opérations complexes et coûteuses financièrement — ou de soutien au dernier commerce.

En 2017, deux conventions relatives à la requalification de zones d'activités ont été conclues.

LANNION (22) – FRICHE ORANGE



Le rachat d'une partie du site permettrait à Lannion-Trégor Communauté (LTC) de proposer aux acteurs économiques des locaux de qualité pour de futures implantations. L'action combinée de LTC et de l'EPF Bretagne permettrait d'augmenter considérablement les capacités d'actions publiques. LTC a prévu d'acheter une partie du site et a sollicité l'EPF pour l'acquisition, en démembrement de propriété, du secteur Est et Est-2 comprenant 22000 m² de bâtis sur une emprise de 9,8 hectares. L'EPF devrait acquérir la nue-propriété et LTC l'usufruit de manière à se charger entièrement de la gestion du site et à pouvoir éventuellement y faire des travaux.

Par ailleurs, la vente à LTC et à l'EPF de ce secteur s'accompagnera de plusieurs prises à bail sur certains bâtiments pour une durée ferme de trois ans par Orange et La Poste. Une action commune pour permettre la requalification d'une très grande emprise économique en mutation.

LE + POUR LA COLLECTIVITÉ

L'EPF Bretagne estime les coûts et accompagne la collectivité dans ses projets de réhabilitation des centres-bourgs. L'objectif? Avoir des projets territoriaux travaillés pour accroître l'attractivité des bourgs et préserver le foncier agricole.

Soutien au dernier commerce

Ce type d'intervention peut s'inscrire dans la volonté d'une commune de maintenir et pérenniser un dernier commerce par une restructuration foncière ou immobilière, ou de disposer de locaux vacants pour développer une offre commerciale là où il n'en existe plus. Il peut s'agir, également, de la nécessité à relocaliser un dernier commerce mal implanté.

PLOUDIRY (29) – DERNIER COMMERCE : MISE À DISPOSITION TEMPORAIRE



Suite à la fermeture fin 2014 de son bar-épicerie, Ploudiry s'est mobilisée et a lancé avec un hypermarché voisin une expérimentation visant à ouvrir un point de retrait pour les courses réalisées sur le service Drive en ligne de l'enseigne. L'objectif était de faire de ce point de retrait un moteur pour éventuellement permettre l'ouverture d'un commerce plus pérenne (le point de retrait était ouvert une demi-journée par semaine) et éviter la constitution d'une friche à l'emplacement de l'ancien bar-épicerie.

La commune a souhaité mobiliser l'établissement pour l'acquisition et le portage de ces biens. L'EPF Bretagne a d'ores et déjà acheté les biens concernés et assiste la commune sur une mise à disposition temporaire du local en vue de redynamiser le tissu commercial. La commune y projette l'installation d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un ou deux logements. Ces logements pourraient être réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale si, à terme, aucun opérateur n'intervient sur l'opération.

TRÉMEUR (22) – DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ



La mise en œuvre d'une démarche partenariale a permis en 2016 la réalisation d'une étude architecturale par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Côtes-d'Armor (CAUE 22) pour chiffrer les travaux, ainsi qu'une étude sur la viabilité économique du projet menée par la Chambre de commerce et d'industrie des Côtes-d'Armor (CCI 22). À l'issue de ce processus, l'EPF a acquis la nue-propriété du bien tandis que la commune a acheté le fonds de commerce mais également l'usufruit du bien immobilier. Ce montage a ainsi permis à cette dernière de réaliser quelques premiers travaux de réfection durant l'été 2017. La commune a enfin signé avec les commerçants un contrat de location-gérance, entraînant la réouverture du commerce le 29 août.

La LGV avance, les pôles gares se transforment

En réduisant les distances et en augmentant les liaisons quotidiennes, cette nouvelle infrastructure ferroviaire améliore le confort des déplacements et facilite les échanges. Afin d'en optimiser les bénéfices, de nombreuses villes se sont engagées dans des projets de redynamisation de leurs pôles gares. L'EPF en accompagne un grand nombre.



GUINGAMP (22) – DÉSAMIANTAGE COMPLEXE

Le 20 avril 2011 s'engageait une convention opérationnelle entre la commune de Guingamp et l'EPF Bretagne pour la requalification du quartier à proximité de la gare TGV. L'EPF y a acquis une parcelle unique de 17 200 m² sur laquelle se trouvait une maison d'habitation.

Le bien acquis a nécessité un traitement particulier car une très forte présence d'amiante y a été détectée, et la dégradation de la maison risquait de produire une dispersion importante dans le voisinage. Les travaux se sont déroulés de mai à juillet 2017.



Image virtuelle © AREP - ARTEFACTO - ABDRONE

GARE DE LORIENT (56) – CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU QUARTIER

Lorient - Paris en moins de 3 heures, c'est le point de départ d'un grand chantier de renouvellement de la gare de Lorient, d'une entrée de ville et du cœur de l'agglomération. Lancé sous le nom de Lorient Odyssee, ce chantier comprend une gare tournée vers le centre-ville, une interconnexion optimisée par la création d'un pôle d'échanges multimodal ainsi que la construction d'un nouveau quartier respectueux de l'environnement où il fait bon vivre.

Un projet ambitieux qui préfigure l'avenir du territoire, au bénéfice d'une image plus moderne et plus proche pour accompagner l'attractivité économique et touristique de l'agglomération. Il représente un investissement public de 120 M€ et fédère de nombreux partenaires : État, Région Bretagne, Département du Morbihan, Lorient Agglomération, ville de Lorient, SNCF Gares & Connexions et SNCF Réseau.

Pour mener à bien ce projet, Lorient Agglomération a sollicité l'EPF Bretagne en vue d'acquiescer une partie du foncier nécessaire. En décembre 2016, l'établissement a acquis auprès de la SNCF trois secteurs indispensables à la réalisation de l'opération de plus de 3 hectares d'emprises ferroviaires, ainsi que l'actuelle Poste. Après la dépollution de l'emprise des deux premiers îlots constructibles de la ZAC, l'EPF a engagé début 2017 la déconstruction des bâtiments de La Poste et des services fiscaux. Sur ces emprises stratégiques seront réalisés l'aménagement du parvis de la gare et des immeubles mêlant commerces, bureaux et logements.



GARE DE QUIMPER (29) – OPÉRATION AU LONG COURS

La création du pôle d'échanges multimodal (PEM) de la gare de Quimper s'inscrit dans une volonté globale de requalification urbaine et de densification d'un secteur à enjeux fort pour l'agglomération, qui profite ainsi de la dynamique de la gare avec la LGV.

Ce projet urbain donne lieu :

- à un projet d'activités notamment tertiaires sur la partie nord du PEM ;
- à un travail de recomposition urbaine privilégiant notamment l'habitat, avec un fort enjeu de couture urbaine avec le centre de Quimper pour la partie sud.

Quimper Bretagne Occidentale et la ville de Quimper ont sollicité l'EPF sur le quartier de la gare, un secteur commercial et d'activités en pleine mutation situé à l'est qui devrait notamment accueillir un projet d'activités tertiaires. En 2017, ce sont trois biens qui ont été acquis, permettant de constituer un îlot qui a été revendu à l'agglomération en vue d'être déconstruit.



MORLAIX – SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS (29) – UNE AMBITION PARTENARIALE

Les villes de Morlaix, de Saint-Martin-des-Champs et la communauté d'agglomération Morlaix Communauté ont lancé en 2011 une réflexion commune sur le quartier de la gare en mutation. Cette opération a lieu dans le cadre d'un projet de restructuration urbaine en densification, conséquence de la LGV mettant Paris à 2 heures et 45 minutes. Cette opération de renouvellement urbain est destinée à faire de ce quartier un pôle d'échanges multimodal et à renforcer l'habitat et l'activité autour de ce secteur bien desservi par les transports en commun.

Depuis 2012, l'EPF a mené des acquisitions au gré des opportunités. Ces acquisitions ainsi que les propriétés communales ont révélé deux îlots opérationnels :

- l'îlot Gambetta sur Morlaix ;
- l'îlot Jean Jaurès sur Saint-Martin-des-Champs.

Si, sur la partie morlaisienne, l'îlot Gambetta a connu cette année des opérations de déconstruction, c'est la commune de Saint-Martin-des-Champs qui a vu le rythme des acquisitions s'accélérer. Au total, ce sont sept biens acquis par l'EPF Bretagne dans le périmètre conventionné qui viennent s'ajouter aux propriétés déjà communales dans l'îlot. Lauréate de l'appel à candidatures « centres-bourgs et villes moyennes » en 2017, Saint-Martin-des-Champs engage une étude préparatoire à son projet urbain.

L'EPF Bretagne : acteur de la prévention des risques

En partenariat avec les acteurs du territoire et conformément aux axes stratégiques du PPI, l'EPF Bretagne peut intervenir dans le cadre des plans de prévention des risques industriels et d'inondation, principalement en contribuant à la mise en œuvre des volets fonciers. Des acquisitions et des rachats de sites situés dans les périmètres à risques sont des possibilités offertes aux collectivités locales qui veulent mener les actions préventives nécessaires.

En 2017, l'EPF a accompagné deux plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) et trois plans de prévention des risques technologiques (PPRT).

VERNE-SUR-SEICHE (35) – PPRT



L'arrêté préfectoral portant approbation du PPRT sur le territoire de la commune de Verne-sur-Seiche a été signé par le préfet de la Région Bretagne le 22 novembre 2013. Le site comprend des dépôts d'hydrocarbures (Total) et un dépôt de gaz (Antargaz).

Ce plan prévoit un volet foncier avec l'instauration du droit de délaissement dans le secteur d'aléa élevé (zone R). La réglementation prévoit qu'en raison de l'existence de risques importants d'accident présentant un danger grave pour la vie humaine (article L. 515-16-II du Code de l'environnement), les propriétaires des bâtiments concernés peuvent faire valoir leur droit de délaissement.

L'action de l'EPF consiste tout d'abord à formaliser avec l'État et les collectivités le volet foncier de ce plan. Certaines entreprises préféreront effectuer les travaux de confortement et d'autres demanderont l'exercice du droit de délaissement. L'EPF est sollicité pour procéder aux éventuelles acquisitions de biens, puis déconstruire les biens bâtis et enfin étudier la possibilité de réutilisation des espaces libérés pour une activité ne nécessitant pas de présence humaine continue.

L'EPF Bretagne a engagé les premières acquisitions en 2017.

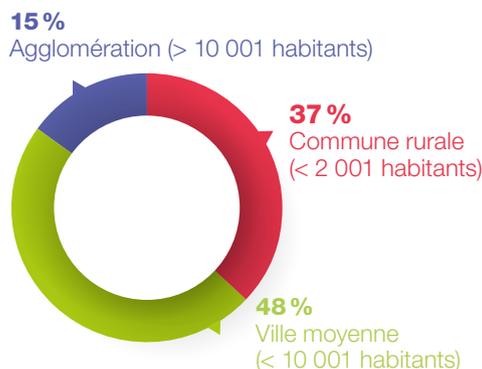
Un EPF au service de toutes les collectivités

L'EPF Bretagne est un outil public au service de tous les projets portés par toute collectivité bretonne en renouvellement urbain quels que soient sa taille, sa spécificité ou son emplacement géographique. L'action de l'établissement s'adapte aux besoins des territoires en faisant converger les projets des collectivités et ses critères d'intervention.

En 2017, 85 % des conventions approuvées par le conseil d'administration ont concerné des communes de moins de 10 000 habitants.

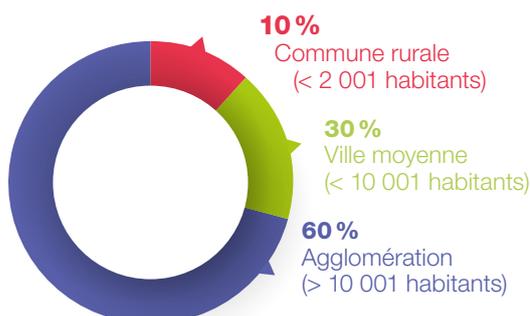
Répartition des opérations par taille de territoire

En nombre



En montant, les conventions validées avec les communes de plus de 10 000 habitants ont représenté 60 % des dépenses. Ce résultat s'explique évidemment par les écarts de prix du foncier entre les zones fortement agglomérées type métropoles et agglomérations et les territoires ruraux, les références de prix étant très différentes selon le territoire. L'ampleur des projets comme leur complexité sont des facteurs alourdissant le poids financier de ces mêmes opérations.

En montant

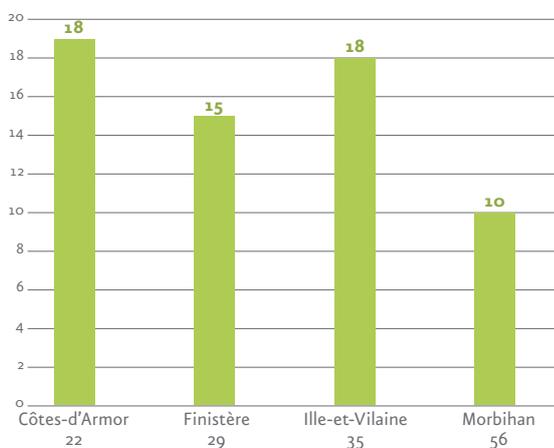


Cependant, le nombre d'opérations en faveur des collectivités locales bretonnes issues du milieu rural reste très conséquent. Ces chiffres marquent ainsi l'utilité d'un outil foncier capable de répondre aux projets de moindre envergure financière mais déterminants pour le développement local, comme pour les projets métropolitains.

La répartition départementale des opérations 2017 démontre cette présence au service de tous.

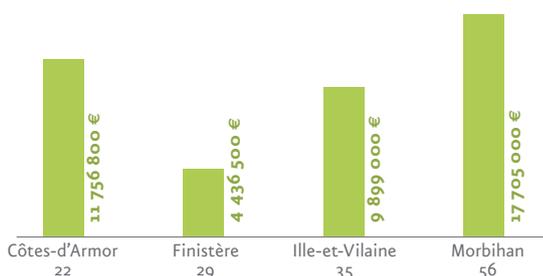
En nombre d'opérations, cette année 2017 est une année équilibrée entre les départements des Côtes-d'Armor, du Finistère et d'Ille-et-Vilaine, le nombre d'opérations oscillant entre 10 et 18 par département. La faiblesse relative de ce nombre dans le Morbihan est à analyser au regard des montants sollicités pour les portages fonciers. Les opérations morbihannaises ont été cette année d'une très grande ampleur (gare de Lorient, Bodélio, Hennebont...) et nécessiteront des mobilisations financières très conséquentes. À contrario, le Finistère a sollicité de façon plus importante les services de l'EPF Bretagne mais pour des opérations de moindre envergure.

Nombre d'opérations 2017 par département



À nouveau, ces chiffres démontrent l'adaptabilité de l'EPF Bretagne, capable de répondre aux besoins des territoires, en sollicitations comme en montants différents, en fonction des projets proposés par les collectivités locales.

Opérations 2017 par département, en montant



OUESSANT (29) – AGIR POUR LES ÎLES



L'île d'Ouessant abrite, dans la partie actuellement urbanisée du bourg de Lampaul, un ensemble de parcelles, propriété de l'évêché de Quimper et aujourd'hui placées en vente. Le territoire de l'île est soumis aux dispositions de la Loi littoral et la commune dispose également d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) approuvée en 2013 et requérant l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France.

Un groupe de travail associant le parc naturel régional d'Armorique, la Chambre d'agriculture, une association d'agriculteurs bio de l'île, les services de l'État (DDTM*), la commune et l'Association des îles du Ponant s'est constitué pour conduire ce travail.

Dans ce cadre, le foncier propriété de l'évêché et le bâti qu'il abrite constituent une opportunité intéressante pour le développement de l'agriculture. Le bâti patrimonial de l'ancienne école pourrait être réhabilité pour permettre le logement du ou des exploitant(s) et la pérennisation d'un relais d'assistantes maternelles qui occupe déjà le bâtiment. Le bâtiment voisin pourrait être conservé pour la transformation de la production agricole (laitière ou légumière). Les terrains nus au nord du bâti pourraient permettre d'accueillir des serres pour une activité de maraîchage et/ou un autre bâtiment de transformation.

La production de logements en zone tendue

Suite à l'envolée immobilière des années 2000, les prix des logements en Bretagne ont très fortement augmenté. Ces hausses pénalisent en premier lieu les ménages bretons en quête de logements à prix abordables. La pression foncière se nourrit du développement démographique continu de la région.

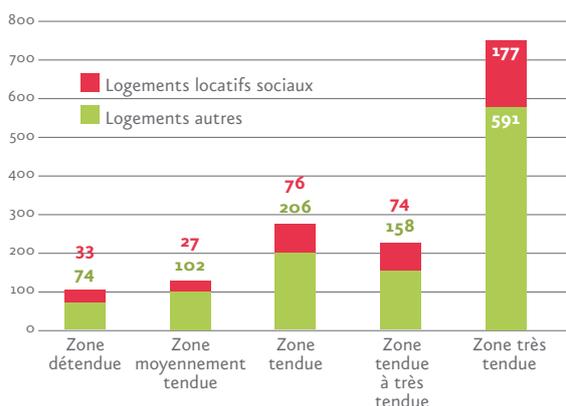
C'est pour répondre à ces besoins que l'action de l'EPF a été priorisée en direction de la production de logements en zone tendue, zonage élaboré par les services de l'État s'appuyant sur les coûts d'acquisition des logements, la pression démographique, le dynamisme des territoires. L'action publique se justifie alors pleinement dans ce contexte de marché.

* Direction départementale des territoires et de la mer

En 2017, ce sont près de **84 % des logements potentiels** portés par les conventions signées qui sont situés en zone tendue à très tendue, répondant ainsi au cap fixé par les administrateurs et les orientations stratégiques de l'État.

Et sur les **1 131 logements potentiels de cette année, près de 34 % sont des logements conventionnés** facilitant la mixité sociale des opérations portées, comme l'exigent les axes d'intervention du PPI de l'EPF Bretagne.

Répartition des logements par type de zone de tension



Le nombre de conventions en zone tendue vient conforter l'action de long terme dans ces territoires. En effet, en 2017, 40 conventions auront été signées dans ces territoires en tension.

CANCALE (35) – LOGEMENTS EN ZONE TENDUE



En 2012, l'EPF Bretagne a acquis pour le compte de la mairie de Cancale (35) un ancien garage reconverti en pizzeria. Il est destiné à la réalisation d'un programme de logements sociaux. Après un portage de quatre ans, l'EPF a cédé le bien en novembre 2016 à un bailleur social. Ce dernier a mené en 2017 les travaux de déconstruction de l'ancien bâtiment et initié la construction du nouveau programme de 28 logements locatifs sociaux. En ce début 2018, le chantier progresse à grands pas ! La livraison de l'immeuble est prévue en septembre 2018.

LE + POUR LA COLLECTIVITÉ

L'EPF Bretagne s'adapte à tous les types de terrains et de problématiques (parcelle polluée, bâtiment historique, littoral...) afin de réhabiliter au mieux ces endroits singuliers et d'en faire des forces.

1.3 ACQUÉRIR POUR AGIR

Une fois la convention opérationnelle signée avec la collectivité, l'EPF Bretagne entame les démarches de négociation avec les propriétaires. L'objectif est d'acquérir l'ensemble des biens compris dans le périmètre opérationnel nécessaire à la mise en œuvre du projet.

Ces acquisitions, menées majoritairement à l'amiable, peuvent également se faire par la voie de la préemption, voire de l'expropriation, selon les volontés fixées par les collectivités locales.

En 2017, ce sont 94 actes d'acquisition qui auront été signés dans la continuité des conventions passées. Celles-ci concernent en grande majorité le logement.

LOCTUDY (29) – ANCIEN SILO À GLACE



Loctudy a sollicité l'EPF pour le portage foncier d'une opération en centre-bourg afin d'y proposer la construction de logements locatifs sociaux. Il s'agit de deux parcelles de 559 m², contenant un ancien silo à glace donnant sur le port ainsi qu'une bâtisse ancienne à démolir donnant sur la rue du Port.

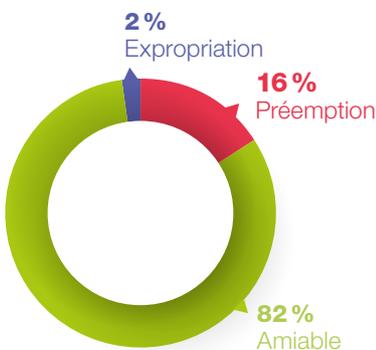
Un bailleur social a réalisé une étude de faisabilité pour un projet de 12 logements locatifs sociaux et un commerce sur ce site. Le terrain se situe en zone bleue du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) Ouest Odet, ce zonage permet toute construction nouvelle pour usage d'habitation à condition que le premier niveau de plancher soit augmenté.

Convention signée en 2017, acquisitions réalisées par l'EPF la même année puis projet porté par un bailleur, ce timing serré permet d'engager les travaux de déconstruction dès l'année 2018.

Mener des procédures juridiques complexes pour le compte des collectivités

Dans la très grande majorité des cas, les acquisitions sont réalisées à l'amiable entre les propriétaires et l'EPF Bretagne, facilitant ainsi les transactions.

Modalités d'acquisition



SAINT-MALO (35) – FONCIER MILITAIRE RECONVERTI



L'ancienne gendarmerie de Lorette est située dans le quartier pavillonnaire de Saint-Servan, à Saint-Malo, sur une emprise de 6,8 hectares. Elle comprend des bâtiments des années 1930, représentant plus de 10 000 m² de SHON correspondant aux anciens bureaux, garages, écuries et logements des familles de gendarmes. Suite à sa fermeture en 2010, la caserne a été vendue par l'État à la SOVAPAR, filiale de la SOVAFIM qui est la société de valorisation foncière et immobilière des biens de l'État. La commune de Saint-Malo a lancé une étude pré-opérationnelle sur le site, qui a conclu à la possibilité d'y créer un nouveau quartier comprenant 400 à 500 logements et des équipements publics pour une densité de 88 logements à l'hectare. Saint-Malo, appuyée par l'EPF, a engagé les négociations avec la SOVAFIM en 2014. Après d'âpres négociations, l'EPF Bretagne a acquis ce site en avril 2017 pour 3 millions d'euros, permettant le lancement de la construction de cet éco-quartier.

Cependant, certaines situations difficiles nécessitent parfois l'usage de procédures juridiques pour permettre, malgré les blocages, la réalisation des projets des collectivités partenaires.

Ces procédures sont plus longues et plus complexes, mais elles permettent la réalisation du projet quand il est synonyme d'intérêt général. Les services de l'EPF Bretagne peuvent mener ces procédures pour le compte des projets des collectivités partenaires.

En 2017, l'EPF Bretagne aura engagé :

- 16 préemptions
- 1 arrêté de DUP (déclaration d'utilité publique)
- 3 arrêtés de PEAM (parcelles en état d'abandon manifeste)
- 1 arrêté de cessibilité
- 2 ordonnances d'expropriation

LAILLÉ (35) – PRÉEMPTION NÉCESSAIRE



Enet-Dolowy Urbanisme Paysage, Nantes

Dans le cadre d'un contrat d'objectifs approuvé en décembre 2011, la commune de Laillé a défini des enjeux de renouvellement urbain dans le centre ancien du bourg, en particulier autour de la place Récipon.

En effet, des habitats vétustes, voire abandonnés, d'anciens commerces et des jardins de grande superficie ont été identifiés comme secteur prioritaire. Une fois acquis, ces biens permettraient de mener un projet global de redynamisation du centre-bourg qui comprendrait des logements notamment sociaux, des commerces et/ou des services en rez-de-chaussée.

L'EPF, à la demande de la commune, a préempté un terrain et une maison pour revendre l'ensemble à Aiguillon Construction. Cette préemption permettra la création d'un immeuble collectif de logements avec parking souterrain et espaces verts, soit 45 logements (dont 31 PLUS et 14 PLAI) et 45 emplacements de stationnement en sous-sol, d'une surface de plancher de 3 381 m².

Le traitement pour le compte de l'État des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) dans les communes carencées SRU (solidarités et renouvellement urbains).

Le deuxième PPI prévoit la possibilité pour l'EPF d'intervenir, sur demande de l'État, dans la mise en œuvre des arrêtés de carence susceptibles d'être pris à l'encontre de communes ne respectant pas leurs obligations en termes de construction de logements sociaux.

À la demande des préfets des départements concernés, quatre communes sont considérées comme carencées en 2017 en Bretagne. L'EPF a reçu mission d'analyser toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) dans le périmètre strict de ces communes.

Au total, 289 DIA auront été analysées en collaboration avec les services de l'État et des collectivités concernées.

LE + POUR LA
COLLECTIVITÉ

L'EPF Bretagne peut mener des opérations juridiques complexes pour le compte des collectivités.

1.4 RÉALISER DES TRAVAUX DE DÉPOLLUTION/ DÉCONSTRUCTION COMPLEXES

Durant le portage des biens acquis, l'EPF Bretagne peut réaliser les travaux de dépollution et déconstruction afin de céder aux collectivités un foncier prêt à aménager. Le désamiantage, outre son coût et ses procédures, nécessite une technicité mise à la disposition des collectivités qui en expriment le besoin.

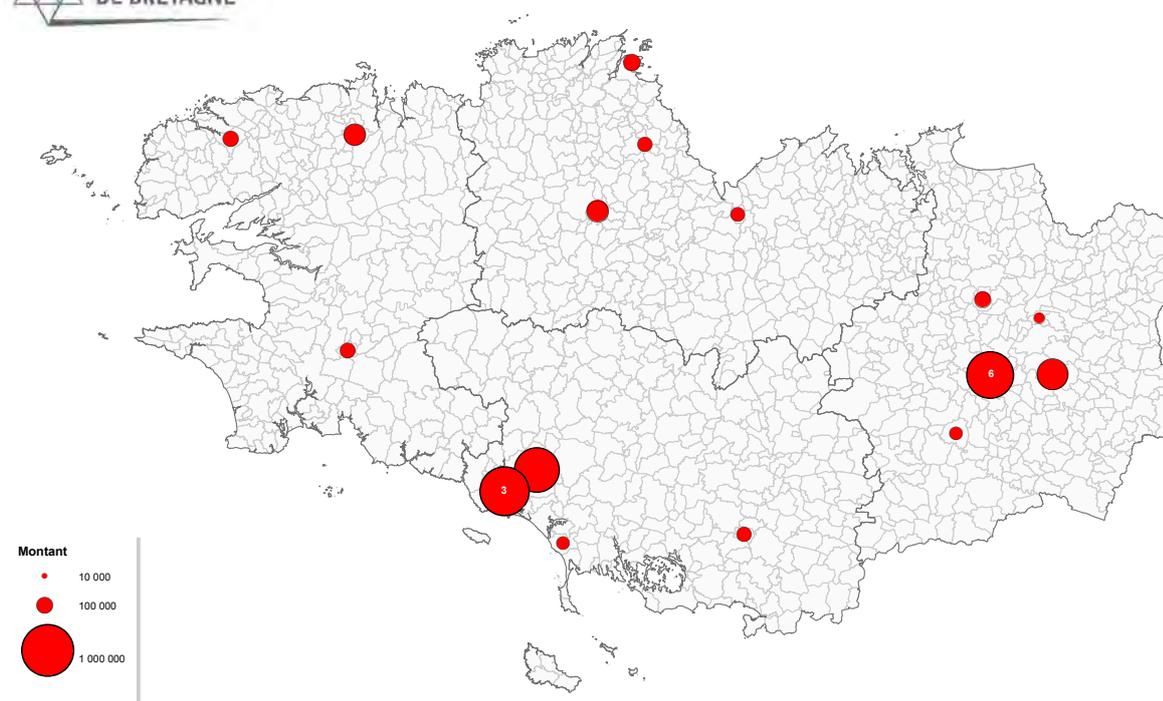
En 2017, **10 opérations de portage foncier** ont vu leur phase de travaux s'achever pour un montant total de 1,7 M€.

Mais ce sont les **14 opérations de travaux engagées**, toujours cette année, qui démontrent la réelle montée en puissance de ce domaine d'activité de l'EPF Bretagne.

En effet, près de **5,1 M€** ont été mobilisés pour engager la requalification des emprises acquises. Un montant record pour l'établissement depuis sa création, conséquence de la constitution de la cellule travaux en 2016.



Montant des marchés de travaux par commune en 2017



ANCIEN CENTRE DES SERVICES FISCAUX ET DE LA POSTE DE LORIENT (56) – LE CHANTIER EST ACHEVÉ



Suite aux premiers travaux menés en 2016 et destinés à curer l'espace laissé vacant par les services fiscaux après le déménagement de la Poste dans le nouveau bâtiment de la gare, les travaux de déconstruction des bâtiments ont démarré début 2017 et se sont achevés en mai 2017. La difficulté résidait dans la coordination étroite avec la ville de Lorient pour maintenir le trafic de bus à proximité du bâti à déconstruire. Les travaux ont donc été conduits de nuit pour libérer les infrastructures en journée.

Cette opération s'inscrit dans le projet de ZAC de la gare de Lorient dans lequel l'EPF interviendra également en 2018 pour terminer la dépollution des sols sur l'ancienne emprise SNCF dans la partie sud du site.

LE + POUR LA COLLECTIVITÉ

L'EPF Bretagne peut mener la dépollution/déconstruction d'un site pour rendre le foncier aménageable.

ERCÉ-PRÈS-LIFFRÉ (35) – ANCIENNE FERME



La commune d'Ercé-près-Liffré bénéficie depuis le 17 mai 2010 d'une convention opérationnelle avec l'EPF dans le cadre de la ZAC du Bocage de l'Illet. Une parcelle de 6800 m² a été acquise, dont une ancienne ferme au sein de laquelle se trouvait un abattoir artisanal.

L'EPF Bretagne a été mandaté pour les travaux de déconstruction et désamiantage de cet ensemble immobilier. Ils se sont déroulés de juin à juillet 2017. Ce projet de travaux a permis la rétrocession du foncier à un bailleur social qui va y développer un projet d'habitat composé d'un collectif de six à sept logements et de sept maisons groupées.

TRÉMUSON (22) – ANCIENNE USINE DE FABRICATION DE CARAVANES



Depuis le 11 octobre 2012, Trémuson bénéficie d'une convention opérationnelle avec l'EPF Bretagne pour l'acquisition d'une ancienne friche industrielle en entrée de ville. L'établissement y a acquis 19 700 m² dont une ancienne usine de fabrication de remorques caravanes, une aire de stockage de bouteilles de gaz et une bande enherbée.

Les travaux de déconstruction et dépollution du site se sont déroulés de septembre 2016 à mars 2017. Des travaux de désamiantage et de dépollution des sols ont été nécessaires. C'est un collectif de 12 logements, de 13 maisons groupées et de 18 logements libres qui verra le jour sur cette emprise.

1.5 REVENDRE

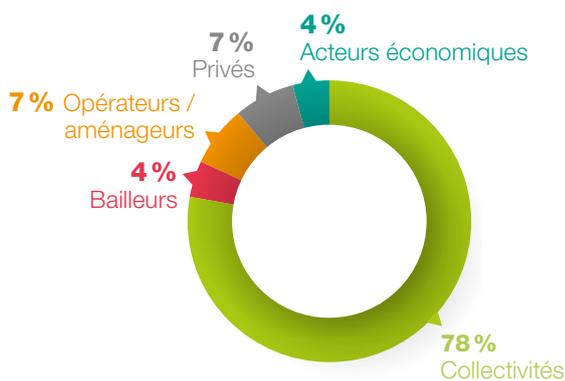
À l'issue du portage, l'EPF Bretagne revend le bien pour permettre la réalisation d'un projet conforme aux engagements conventionnés. Cette revente s'effectue soit au profit de la collectivité, soit au profit d'un opérateur choisi par elle : bailleur social, aménageur, société d'économie mixte (SEM)... mais toujours à la demande de la collectivité contractante.

Les prix sont déterminés à partir des coûts de revient supportés par l'EPF (coût d'acquisition, frais de notaires, frais d'études, travaux, impôts fonciers, etc.).

Au total, 46 cessions ont eu lieu en 2017, en forte progression par rapport aux années précédentes. Cette augmentation est la conséquence de la fin de portage des premières acquisitions des années 2009-2010 et la mise en route réelle du modèle économique fixé par le conseil d'administration et les tutelles de l'État, permettant le réinvestissement de ces mêmes sommes pour renouveler l'action foncière.

En 2017, l'EPF Bretagne aura ainsi bénéficié de plus de 9,6 M€ de cessions.

Destinataires des cessions 2017



Si les collectivités locales restent de loin les premiers acquéreurs des projets portés (78 % des cessions), l'EPF Bretagne a la possibilité, à la demande de la collectivité contractante, de céder les biens à un tiers, porteur effectif du projet.

PLOUVARA (22) – REVENTE À UNE INTERCOMMUNALITÉ



Face à la demande de logements sur Plouvara et pour limiter son extension urbaine, la commune souhaite développer un projet d'habitat comprenant des logements locatifs sociaux sur l'emprise d'une congrégation religieuse. Ce bien à proximité de la place de l'église se compose de trois unités foncières pour une superficie totale de 1 826 m².

Le projet appuyé par le Pact-Arim prévoit la création de six logements. Ce bien a été revendu à la demande de la commune au Leff Communauté, le permis de construire a été délivré en juin 2017.

QUIBERON (56) – REVENTE À UN PROMOTEUR



Barré Lambot Architectes à Nantes

Quiberon jouit d'une très forte attractivité. Elle a défini une stratégie de développement par la mise en place d'une liaison verte traversant le centre-ville, investissant les dents creuses, réorganisant les déplacements et le stationnement, dans une cohérence d'ensemble urbaine et paysagère et dans le cadre d'une démarche environnementale. Ce projet a pour vocation de développer une nouvelle offre de logements abordables pour attirer les jeunes ménages, et de proposer des logements pour personnes âgées dans un secteur de centre-ville. Les services de l'EPF ont été mobilisés pour assurer des acquisitions sur le secteur ZAL-Pilotins, une séquence urbaine en dent creuse à densifier. Le secteur Pilotins, première tranche opérationnelle du projet pour une superficie de près de 9 000 m² dont 4 700 portés par l'EPF Bretagne, a permis d'engager la création de 23 logements dont 5 logements sociaux et 8 logements en accession à prix maîtrisé. Par ailleurs, 92 logements en résidence sénior sont programmés sur une emprise appartenant à la commune.

La commune a confié la mise en œuvre de son projet à un promoteur, à qui l'EPF Bretagne a donc cédé la propriété du site en 2017.

Foncier hospitalier : un enjeu breton

Depuis le lancement de son activité opérationnelle en 2010, l'Établissement public foncier de Bretagne a été sollicité à de nombreuses reprises afin d'assurer des missions de portage autour de la problématique foncière et immobilière des établissements de santé. L'ensemble de la Bretagne est confrontée à la requalification de nombreuses friches hospitalières, bien souvent en centre-ville ou centre-bourg.

Les établissements de santé et médico-sociaux disposent d'un patrimoine foncier et immobilier particulièrement bien situé et digne d'intérêt pour le développement de projets en Bretagne.

L'Agence régionale de santé (ARS), tutelle de ces établissements, et l'EPF Bretagne, par convention, ont mis en place un partenariat pour accompagner la valorisation de ce patrimoine.

La charte signée en 2017 entre les deux établissements fixe donc le cadre de l'intervention conjointe de l'EPF et de l'ARS autour des problématiques relatives au devenir de sites en renouvellement.

Les sollicitations portent majoritairement sur des missions de portage de patrimoine d'établissements de santé devenu vacant ou en passe de le devenir.



Tristan La Prairie, Agence d'architecture, Brest

QUINTIN (22) – UNE FRICHE EN CENTRE-VILLE

La ville de Quintin a lancé fin 2015 une étude préalable pour la restructuration du site de l'hôpital et de ses abords. Sur ce site, l'étude prévoit la réhabilitation du bâtiment patrimonial des Carmes en une opération mixte équipement-service-logement social. Des bailleurs sociaux ont exprimé leur intérêt pour cette opération si elle s'accompagnait d'une intervention complémentaire plus simple en construction neuve. Sur le reste du site, le projet prévoit la déconstruction des bâtiments existants, sans intérêt architectural ou patrimonial, et la construction de nouvelles opérations de logements autour d'un espace public central. Ce projet a reçu le soutien de l'AAC en 2017.



FÉREL (56) – REQUALIFICATION D'UN EHPAD

La commune de Férel disposait sur son territoire d'un établissement d'accueil pour personnes âgées ne répondant plus aux normes actuelles. Elle a sollicité l'EPF Bretagne en 2013 pour acquérir ce foncier stratégique de 9 853 m², situé en plein cœur de bourg.

La signature d'une convention opérationnelle en 2014 a permis la réalisation des études préalables et diagnostics nécessaires pour préciser et sécuriser le projet de la collectivité. Une fois ces démarches réalisées, l'EPF a acquis le 28 novembre dernier le bien comprenant également des bâtiments annexes. Les travaux seront réalisés durant le premier semestre 2018, permettant la revente à la commune d'un foncier prêt à être aménagé. Une opération mêlant commerces, services médicaux, huit logements sociaux et sept lots libres y verra le jour.

PONTIVY (56) – UN HÔPITAL EN ZONE ROUGE PPRI

Suite au déménagement de l'ensemble de ses services administratifs et médicaux sur le site de Kerio en 2012, le Centre hospitalier du Centre Bretagne (CHCB) a souhaité se séparer de ses anciens locaux situés en cœur de ville. Une partie du bâti, composée de bâtiments à caractère patrimonial, a déjà fait l'objet d'une cession à Pontivy Communauté pour qu'elle y installe ses services administratifs.

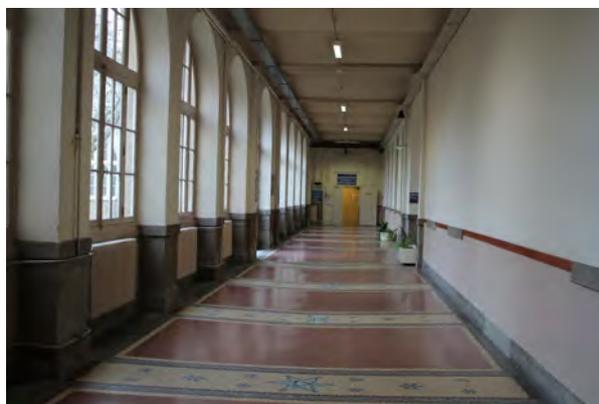
Afin de faciliter la réalisation des objectifs inscrits dans sa politique locale, la commune de Pontivy, Pontivy Communauté, l'ARS et le CHCB ont mené une étude urbaine concernant les sites accolés de Jégourel (ancien hôpital et IME*) et Kerduchat (emprise non bâtie à usage de loisirs), le tout sur une surface d'environ 8,7 hectares. Le site se situe majoritairement en zone rouge du PPRI, ce qui exclut la possibilité d'y implanter des logements. Au regard des contraintes liées au PPRI, le bilan de l'opération s'avère très déficitaire. La commune a souhaité que l'EPF acquière l'emprise foncière Jégourel (ancien hôpital et IME*) auprès du CHCB et assure les opérations de déconstruction au titre de son axe d'intervention sur la maîtrise des risques naturels.

La convention opérationnelle a été régularisée par les quatre partenaires (CHCB, Pontivy Communauté, commune de Pontivy et EPF)



en décembre 2017. L'EPF réalisera les travaux de déconstruction en deux phases. La première, en 2018, concernera le site de Jégourel hormis deux bâtiments qui seront conservés pour un usage futur restant à définir; la seconde portera sur les bâtiments de l'IME*, une fois ceux-ci libérés en 2020. Les aménagements seront réalisés en 2019 sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Pontivy (lauréat AAC 2017).

* Institut médico-éducatif



RENNES HÔTEL-DIEU (35) – UN NOUVEAU QUARTIER

Cet ancien hôpital occupe un emplacement privilégié de plus de 3 hectares dans la partie nord du centre-ville de Rennes. Dans le cadre du regroupement de ses activités sur le site unique de Pontchaillou, le CHU de Rennes a décidé de céder ce bien. Il a alors été convenu entre le CHU, la ville de Rennes et l'EPF la mise en œuvre immédiate d'un travail collaboratif visant à définir les conditions juridiques, techniques et financières d'une cession du site de l'Hôtel-Dieu.

Des études techniques et urbaines ont ainsi été menées dès le début 2016 pour élaborer, sur la base de l'étude de reconversion de l'Agence nationale d'appui à la performance des établissements de santé et médico-sociaux (ANAP), un cahier des charges pour la valorisation du site. Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a ensuite été lancé pour conforter le potentiel identifié en surfaces neuves et réhabilitées, les conditions d'aménagement du site et de valorisation financière associée. L'objectif : développer une

opération d'ensemble permettant de réaménager le site tout en conservant les bâtiments patrimoniaux.

L'EPF a acquis et portera le site avant de le céder à Linkcity, opérateur retenu à l'issue de l'AMI. Ce foncier sera cédé en trois tranches représentant trois secteurs opérationnels distincts s'étalant de 2020 à 2022. Le bureau de l'EPF du 27 juin 2017 a approuvé cette acquisition pour un montant de l'ordre de 14 M€ auxquels s'ajouteront les frais de déconstruction et de dépollution d'une partie des bâtiments. Pour estimer ces coûts, l'établissement a mené un certain nombre de diagnostics préalables dont les résultats ont permis aux protagonistes de s'accorder sur la valeur du bien sur la base d'un bilan prévisionnel.

Le projet envisagé sur le site à l'issue du portage fait l'objet d'une consultation publique et prévoit la réalisation d'environ 350 logements, d'un food-court, de quelques commerces et d'équipements (maison médicale, salle de sport, hostellerie...).

The image features a large teal shape on the right side, which contains the text. The background is white with several colorful curved lines in shades of red, blue, green, and purple. The teal shape has a jagged, mountain-like top edge. The text is in white, bold, sans-serif font.

2-

UNE STRATÉGIE
AU SERVICE DES
TERRITOIRES
BRETONS

2.1 MONTÉE EN PUISSANCE DU NOUVEAU PPI

Après une première année de mise en œuvre des critères et modalités d'intervention issus du second PPI, l'année 2017 aura permis aux collectivités partenaires une meilleure appropriation de ces évolutions, privilégiant les opérations de renouvellement urbain mais aussi l'exploration de nouveaux champs comme les friches touristiques ou portuaires.

Les conventions de veille foncière (CVF)

Les conventions de veille foncière (CVF) permettent à une collectivité de disposer du temps nécessaire pour préciser le périmètre de sa sollicitation auprès de l'EPF, sans risquer de manquer une opportunité foncière ou immobilière durant cette période de réflexion.

CVF À LOUDÉAC (22)



Afin de disposer d'un projet de ville intégrant le renouveau du quartier des Noëlles et l'identification des secteurs possibles de renouvellement urbain en centre-ville, la commune de Loudéac lance une étude de programmation. L'EPF Bretagne accompagne cette étude de programmation en y associant une convention de veille foncière, ce qui permettra le suivi et l'accompagnement de l'étude mais également la préemption éventuelle de biens qui muteraient pendant le temps de la réflexion. La commune de Loudéac fait en effet partie de Loudéac Communauté Bretagne Centre, qui ne dispose pas de convention-cadre avec l'EPF permettant à l'établissement d'être mobilisé en urgence pour une préemption.

La minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, plus coûteuses et plus difficiles, le second PPI a mis en œuvre un dispositif de minoration foncière. Ce dispositif a vocation à créer un effet levier et permet de minorer le coût de revient pour la collectivité dans une limite ne pouvant excéder 50 % du déficit foncier de l'opération ; 42 opérations conventionnées en 2017 pourront bénéficier de ce dispositif.

PLOUVIEN (29) – MINORATION NÉCESSAIRE POUR LA RÉALISATION DU PROJET



Jusque dans les années 1970, le centre de Plouvien hébergeait une boulangerie industrielle dont le site constituait une friche en plein centre-bourg. La commune souhaitait se rendre propriétaire de cet ensemble bâti afin de mener une opération de logements locatifs sociaux pour se redynamiser. Ce projet constitue une opportunité importante de redensification du cœur de bourg. Au vu des contraintes du site, une étude de faisabilité avait été mise en place pour la programmation des constructions. Un bailleur a été choisi pour la réalisation de 14 logements (dont 6 superposés en collectif). Mais au regard des coûts de dépollution-déconstruction qui avaient fortement augmenté après la découverte de plusieurs cuves, la commune a sollicité une minoration foncière auprès de l'EPF. Après analyse, le bureau a accepté le principe.

Expérimentation : friche touristique

Secteur économique déterminant pour la Bretagne, le tourisme a connu des mutations très importantes. De nombreux anciens camps de vacances parsèment son littoral, laissés vacants par les modifications de demandes touristiques. Le conseil d'administration a souhaité que l'EPF, à l'occasion du second PPI, puisse expérimenter ses capacités d'intervention dans cette nouvelle thématique pour préparer une éventuelle action en direction de la reconquête de ces friches.

ERQUY (22) – UNE PREMIÈRE EXPÉRIMENTATION



Erquy est une station balnéaire mais manque de structures hôtelières « en dur » pour accueillir et développer une activité de tourisme social. Elle souhaite étendre sa gamme d'hébergements touristiques pour accueillir une clientèle diversifiée socialement.

Le bien repéré par la commune pour développer ce projet est une ancienne colonie de vacances, actuellement désaffectée et en vente. Proche du centre-ville et du bord de mer, l'actuel bâtiment devra être déconstruit pour laisser la place à une nouvelle construction plus conforme aux standards actuels de l'hébergement touristique. Erquy envisage de faire de ce nouvel hébergement une auberge de jeunesse ou une structure assimilée.

Foncier portuaire : un nouveau type d'opérations

À ces opérations s'ajoute une action atypique de l'EPF Bretagne en direction de la requalification de la zone portuaire de Saint-Malo. C'est à la demande de la Région Bretagne que les services de l'établissement ont travaillé à la mise en œuvre d'une convention partenariale. Celle-ci vise à acquérir des emprises foncières pour améliorer les conditions d'activités du chantier naval, soutenir et développer l'activité portuaire.

Le coût, la complexité d'acquisition du foncier, la nécessité de mener des études et d'évaluer les coûts de déconstruction ont conduit la Région à solliciter l'intervention de l'EPF Bretagne pour mener à bien des diagnostics pollution (proximité de la mer), évaluer les coûts de déconstruction, négocier, acquérir et porter les emprises foncières nécessaires, avec comme objectif la complète maîtrise de la zone.

2.2 DES PARTENARIATS DE PLUS EN PLUS NOMBREUX

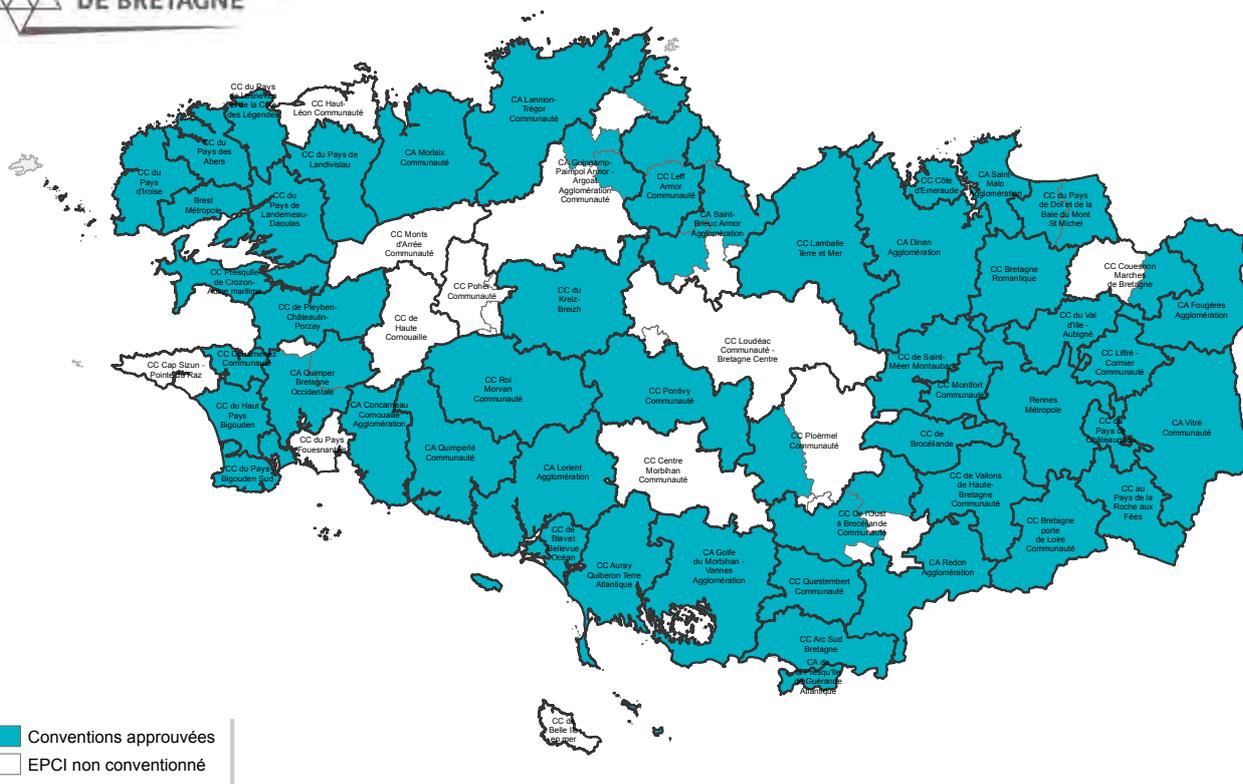
Les conventions-cadres

Cette année encore, le nombre d'intercommunalités ayant contractualisé avec l'EPF Bretagne par le biais d'une convention-cadre aura augmenté significativement. Ce sont 13 nouvelles conventions signées qui amènent l'EPF à agir **avec 45 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sur les 60 présents en Bretagne**. L'objectif d'une contractualisation avec l'ensemble des partenaires intercommunaux n'est pas encore atteint cette année, mais il est à portée.

Ces conventions sont en effet essentielles pour permettre l'action de l'EPF. Elles définissent les enjeux partagés, les besoins d'actions foncières et les modalités d'action. Elles permettent ensuite une action opérationnelle pour la réalisation concrète des projets. Elles sécurisent juridiquement les procédures à venir.



Les conventions-cadres



Source : Datagouv - EPF Bretagne

Réalisation : EPF Bzh - JD - Janvier 2018

Les partenariats

- Le Conservatoire du littoral

Partageant un même objectif de préservation des espaces naturels aux côtés des collectivités territoriales, le Conservatoire du littoral et l'EPF

ont redéfini leur partenariat pour développer leurs synergies. La convention 2016-2020 permet des opérations foncières menées conjointement, en particulier dans le cadre de projets de reconquête paysagère, et la mutualisation des compétences des deux établissements, comme sur Lannion ou Quiberon par exemple.

LANNION (22) – BEG LÉGUER



En 2017, c'est sur Lannion, sur le site de Beg Léguer, que le Conservatoire du littoral et l'EPF Bretagne ont conventionné. Le premier a sollicité le second pour qu'il se porte acquéreur, par le biais d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), des biens restants à acquérir. Ces acquisitions permettront au Conservatoire du littoral d'engager avec la commune de Lannion et Lannion-Trégor Communauté une action globale de restauration écologique et paysagère et de mise en valeur.

SAINT-GILDAS-DE-RHUYS (56) – DE NOUVELLES TERRES AGRICOLES



Afin de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs sur sa commune, Saint-Gildas-de-Rhuys a souhaité confier à l'EPF Bretagne une mission de portage foncier sur des terres aujourd'hui en friche. À ce titre, un secteur de 16 hectares a été identifié au nord de la commune. L'année 2013 a été consacrée à la recherche de multiples propriétaires, sur des parcelles à faible valeur (45 comptes de propriété). La commune a pu ainsi s'appuyer sur l'ingénierie juridique et les moyens humains de l'EPF. En juillet 2017, 8 hectares avaient été acquis. La Safer est étroitement associée à ce projet pour déterminer les regroupements possibles de nombreuses propriétés en friche en entités facilement exploitables. L'objectif, à terme, est de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs sur la commune pour développer une activité de maraîchage en circuit court et bio.

LE + POUR LA COLLECTIVITÉ

Via ses partenariats, l'EPF Bretagne participe à la préservation du littoral et des territoires ruraux bretons, le tout dans une démarche éco-responsable.

- La Safer

La convention conclue en 2016 entre l'EPF Bretagne et la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) vise à favoriser la complémentarité des deux acteurs dans la préservation des espaces naturels et agricoles. Cette complémentarité se concrétise par l'échange d'informations ou la réalisation d'études d'impact par la Safer, mais également par la négociation, la gestion ou l'achat de biens pour le compte de l'autre partenaire. Cette année encore, de nombreuses opérations ont nécessité la mobilisation de cette convention.

- L'association Bruded

Bruded est une association réunissant 120 communes bretonnes engagées dans des projets durables d'urbanisme, notamment autour de la problématique de revitalisation des centres-bourgs.

La charte conclue en 2016 est mise en pratique par des relations et échanges étroits entre les deux structures. L'objectif recherché est de faciliter les projets des collectivités locales cherchant à revitaliser leurs centralités.

- Les CAUE

Les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) et l'EPF Bretagne ont signé une charte de partenariat le 27 juin 2017. Cette charte vise à offrir des outils complémentaires et faciliter un travail partenarial avec les collectivités locales en sensibilisant les communes partenaires aux enjeux communs liés au foncier.

Le partenariat, clé de l'innovation

- Le Club Centre-bourg à Guingamp (22)

L'année 2017 s'est également traduite par la poursuite des actions d'orientation du réseau des collectivités investies dans une démarche de revitalisation de centre-bourg.



L'EPF a ainsi organisé à Guingamp la quatrième session du club d'échanges techniques, réunissant collectivités impliquées, État, Région Bretagne, EPF et partenaires, afin de croiser les témoignages d'élus et d'experts pour apporter aux participants des outils et réponses concrètes.

L'appel à candidatures « dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne » : 60 projets soutenus pour l'attractivité des centres

La revitalisation des centres-bourgs représente un enjeu fort pour un grand nombre de communes bretonnes. Des collectivités de toutes tailles, communes rurales comme villes moyennes, littorales comme en centre Bretagne, sont ainsi confrontées à une perte d'attractivité de leur centre : départ des commerces et des services, logements vacants et souvent inadaptés aux critères modernes de confort, détérioration du bâti... Le tout allant souvent de pair avec l'implantation en périphérie de commerces et de lotissements, consommateurs de terres agricoles.

Face à ce constat, élus et partenaires institutionnels se sont mobilisés pour agir. En témoigne une prise de conscience nationale et régionale avec la mise en place de l'appel à manifestation d'intérêt national fin 2014 ou l'inscription de cette problématique au sein des politiques mises en œuvre dans le contrat de plan État-Région Bretagne 2015-2020. La multiplication d'initiatives récentes menées par les collectivités, comme l'expérimentation conduite par l'Établissement public foncier de Bretagne avec huit communes ou le colloque organisé en 2016 à Saint-Brieuc, a permis de sortir du seul cadre théorique pour entrer en pratique.

L'alliance de quatre partenaires pour une démarche novatrice

Alors que les centres sont le reflet et le moteur de l'attractivité d'une ville, nombre d'entre eux sont aujourd'hui confrontés à des défis d'aménagement. Ils doivent s'adapter aux nouveaux modes de vie des habitants, se transformer pour se renforcer.

L'État, la Région, l'Établissement public foncier de Bretagne et la Caisse des dépôts sont convaincus du rôle moteur de ces centres dans le rééquilibrage territorial et l'accompagnement vers les transitions, écologiques et numériques notamment. Ils ont donc lancé, en mars 2017, deux appels à candidatures pour soutenir les communes qui veulent réinventer leur centre par des programmes d'intervention globaux : le premier concerne les villes, le second les bourgs ruraux.

L'enjeu est, à travers cette démarche novatrice, de soutenir les projets d'aménagement portés par les communes qui réinventent leur centre (ville ou bourg), pour les adapter aux changements de modes de vie de leurs habitants et renforcer leur attractivité. Le caractère innovant, l'expérimentation et les perspectives d'essaimage offertes ont guidé les partenaires dans le choix des 60 projets soutenus.

Au terme de l'appel à candidatures lancé en mars dernier par l'État, la Région Bretagne, l'Établissement public foncier de Bretagne et la Caisse des Dépôts, ce ne sont pas moins de 208 candidatures qui ont été étudiées.



@Herveronné (base de donnée EPF)

The background features a complex, abstract graphic design. It consists of several overlapping, jagged lines in various colors: teal, orange, pink, and light green. These lines form a series of peaks and valleys, resembling a stylized map or a data visualization. Small teal triangles are scattered throughout the design, some pointing right and some pointing up. The overall aesthetic is modern and dynamic.

3-

L'EPF BRETAGNE
EN 2017

3.1 GOUVERNANCE : UN CONSEIL D'ADMINISTRATION AU SERVICE DE LA BRETAGNE

Le conseil d'administration détermine les orientations de la politique de l'établissement, via notamment le programme pluriannuel d'intervention (PPI) et les conventions-cadres. Il fixe le montant annuel de la taxe spéciale d'équipement (TSE) et vote le budget.

Composition du CA de l'EPF

| Collectivité/organisme/EPCI | Titulaire | Suppléant |
|--|----------------------------------|------------------------------|
| Région Bretagne | M. Dominique RAMARD | Mme Sylvaine VULPIANI |
| Région Bretagne | M. Olivier ALLAIN | Mme Gaël LE SAOUT |
| Région Bretagne | M. Sébastien SÉMERIL | M. André CROCCQ |
| Région Bretagne | M. Martin MEYRIER | M. Alain LE QUELLEC |
| Région Bretagne | M. Gérard LAHELLEC | Mme Lena LOUARN |
| Région Bretagne | Mme Laurence FORTIN | M. Philippe HERCOUËT |
| Région Bretagne | M. Stéphane PERRIN | M. Thierry BURLLOT |
| Région Bretagne | Mme Claire GUINEMER | Mme Sylvie GUIGNARD |
| Région Bretagne | Mme Mona BRAS | M. Raymond LE BRAZIDEC |
| Région Bretagne | M. Patrick LE DIFFON | Mme Martine TISON |
| Région Bretagne | M. Bertrand IRAGNE | Mme Catherine BLEIN |
| Région Bretagne | M. Stéphane de SALLIER DUPIN | Mme Delphine DAVID |
| Conseil départemental des Côtes-d'Armor | M. Mickaël CHEVALIER | M. Michel DESBOIS |
| Conseil départemental des Côtes-d'Armor | M. Joël PHILIPPE | Mme Véronique MEHEUST |
| Conseil départemental des Côtes-d'Armor | M. Yannick MORIN | Mme Brigitte BLÉVIN |
| Conseil départemental du Finistère | M. Roger MELLOUËT | Mme Nathalie SARRABEZOLLES |
| Conseil départemental du Finistère | M. Stéphane PÉRON | Mme Armelle HURUGUEN |
| Conseil départemental du Finistère | M. Didier GUILLON | M. Pierre OGOR |
| Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine | Mme Isabelle COURTIGNÉ | M. Roger MORAZIN |
| Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine | M. Bernard MARQUET | Mme Armelle BILLARD |
| Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine | M. Aymar de GOUVION SAINT-CYR | Mme Laëtitia MEIGNAN |
| Conseil départemental du Morbihan | M. Gilles DUFEIGNEUX | M. Ronan LOAS |
| Conseil départemental du Morbihan | M. MICHEL PICHARD | M. Alain GUIHARD |
| Conseil départemental du Morbihan | Mme Marie-Hélène HERRY | M. Michel JALU |
| Brest Métropole | M. Thierry FAYRET | Mme Tifenn QUIGUER |
| Brest Métropole | M. Christian PETITFRÈRE | M. Yohann NÉDÉLEC |
| Rennes Métropole | M. André CHOUAN | Mme Marie DUCAMIN |
| Rennes Métropole | M. Jean-Luc GAUDIN | Mme Gaëlle ANDRO |
| Communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté | M. Joël LE JEUNE | M. Frédéric LE MOULLEC |
| Communauté d'agglomération Concarneau Cornouaille Agglomération | M. Michel COTTEN | M. Régine SCAER-JANNEZ |
| Communauté d'agglomération Morlaix Communauté | M. Jean-Luc FICHET | M. Yvon LE COUSSE |
| Communauté d'agglomération Lorient Agglomération | M. Norbert MÉTAIRIE | M. Jean-Michel BONHOMME |
| Communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération | M. Pierre-Yves MAHIEU | M. Jean-Michel LE PENNEC |
| Communauté d'agglomération Vannes Agglomération | M. Yves QUESTEL | M. Jean-Christophe AUGER |
| Communauté d'agglomération Vitré Communauté | M. Pierre MÉHAIGNERIE | M. Pierre DESPRÉS |
| Communauté d'agglomération Quimper Communauté | M. Didier LENNON | M. Guillaume MENGUY |
| Communauté d'agglomération Saint-Brieuc Agglomération | M. Jean-Luc BERTRAND | M. Thibaut GUIGNARD |

| Collectivité/organisme/EPCI | Titulaire | Suppléant |
|--|-----------------------|-----------------------------|
| Communautés de communes | M. Loïc CAURET | M. Daniel BARON |
| | M. Joseph LE LEZ | Siège vacant |
| | M. Joseph MÉNARD | M. Dominique DENIEUL |
| | M. René LE MOULLEC | M. Jean-Pierre LE FUR |
| | Siège vacant | Siège vacant |
| Ministère chargé des collectivités territoriales | Mme Cécile GUYADER | M. Olivier BERNICOT |
| Ministère chargé de l'urbanisme | M. Philippe CHARRETON | M. Michel MARTINEAU |
| Ministère chargé du logement | M. Marc NAVEZ | Mme Anicette PAISANT-BÉASSE |
| Ministère chargé du budget | M. Alain GUILLOUËT | Mme Sophie LOPEZ |

| Personnalités socioprofessionnelles assistant au conseil d'administration avec voix délibérative | |
|--|--------------------------|
| Chambre de commerce et d'industrie de Bretagne | M. Jean-Philippe CROCQ |
| Chambre régionale d'agriculture | M. Laurent KERLIR |
| Chambre régionale de métiers et de l'artisanat | M. Christophe DE QUELEN |
| Conseil économique, social et environnemental régional | M. Jean-Edmond COATRIEUX |

Président Membres du bureau

3.2 L'ÉQUIPE : DE NOUVEAUX VISAGES, DE NOUVELLES MISSIONS

Outre la directrice générale et l'agent comptable, l'équipe de l'EPF compte 29 salariés au 31 décembre 2017. Les travaux de dépollution-déconstruction et la gestion du patrimoine dans l'activité de l'établissement augmentent année après année. La charge de travail pour répondre aux sollicitations des collectivités nous a amené à renforcer la cellule travaux par le recrutement de Sébastien BRANELLEC, responsable de cette dernière depuis avril 2017.

Antoine MORIN, nouveau directeur des études en remplacement de Marie-Christine RENARD, a pris ses fonctions au 1^{er} mars 2018.

Au regard des nombreuses procédures juridiques complexes que nous portons pour permettre la réalisation des projets des collectivités, Maëlla CARIOU nous a rejoint le 26 mars 2018 en tant que juriste opérationnelle.



Au cours de l'année 2017, le conseil d'administration s'est réuni à trois reprises.

| Dates du CA | Ordre du jour |
|------------------|--|
| 28 février 2017 | Suivi de l'activité Compte financier Adoption de 6 conventions-cadres 4 DUP Convention de partenariat avec les agences d'urbanisme et Bruded Délibération sur le dispositif centralités Évolution du CA et du bureau suite à la réforme territoriale |
| 27 juin 2017 | Suivi de l'activité Budget rectificatif 1 convention-cadre 1 DUP Convention de partenariat avec l'ARS et le CAUE Cartographie des risques Information sur la consultation en vue de la modification du décret de l'EPF |
| 28 novembre 2017 | Suivi de l'activité Adoption de la TSE et du budget 2018 6 conventions-cadres 2 DUP Adoption des protocoles AAC Région-État-Caisse des dépôts-EPF Charte DVF |

Le bureau est composé du président, de 12 vice-présidents et de deux représentants de l'État.

conventions opérationnelles et suit la mise en œuvre de la stratégie de l'établissement.

En vertu des délégations qui lui sont accordées par le conseil d'administration, il approuve les

Au cours de l'année 2017, il s'est réuni à cinq reprises.

| Date | Dossiers soumis au bureau |
|-------------------|--|
| 28 février 2017 | 11 présentations des projets et adoptions des conventions opérationnelles 2 CVF (conventions de veille foncière) 7 avenants 2 résiliations de conventions 1 dispositif de minoration |
| 25 avril 2017 | 7 présentations des projets et adoptions des conventions opérationnelles Informations sur Hôtel-Dieu Rennes 4 avenants 4 dossiers soumis à pénalités 1 dispositif de minoration |
| 27 juin 2017 | 17 présentations des projets et adoptions des conventions opérationnelles 2 CVF (conventions de veille foncière) 5 avenants 2 résiliations de conventions 2 dispositifs de minoration 1 DIA |
| 26 septembre 2017 | 19 présentations des projets et adoptions des conventions opérationnelles 8 avenants 2 résiliations de conventions 1 dispositif de minoration 1 dossier soumis à pénalités |
| 28 novembre 2017 | 12 présentations des projets et adoptions des conventions opérationnelles 1 CVF (convention de veille foncière) 11 avenants 3 résiliations de conventions 1 dispositif de minoration |

Validation de la cartographie des risques

La cartographie des risques constitue le socle de la stratégie de gestion des risques. Elle est mise en œuvre afin d'appréhender l'ensemble des facteurs susceptibles d'affecter les activités et les performances des établissements, dans l'objectif de se prémunir contre les conséquences juridiques, humaines, économiques et financières que pourrait générer une vigilance insuffisante.

En cartographiant leurs risques, les organisations créent les conditions d'une plus grande connaissance et donc d'une meilleure maîtrise de ces risques.

L'audit DGFIP/CGEfi de 2015 avait préconisé sa réactualisation ; le document a été validé lors du conseil d'administration du 27 juin 2017.

DVF : l'EPF animateur du groupe régional

À l'occasion d'un groupe de travail « marchés fonciers » du dispositif d'observation régional du foncier, l'EPF Bretagne a animé un groupe régional DVF (Demande de valeurs foncières) en juillet 2017. Ce groupe fait le lien entre les besoins locaux en matière de connaissance des marchés fonciers et immobiliers, et l'expertise sur les données portée par le groupe national DVF auquel participe activement l'EPF Bretagne. Ce groupe DVF a rassemblé près de 40 techniciens de collectivités, des services de l'État, d'établissements publics, des agences d'urbanisme bretonnes, des ADIL, de la Safer, des chambres consulaires ou encore des syndicats mixtes, etc. et a permis de diffuser de l'information et de partager des pratiques communes.

La DVF est une base de données qui rassemble l'ensemble des actes de ventes. Son usage facilite ainsi le travail d'évaluation des biens, d'une part, et constitue d'autre part une source d'information précieuse pour l'élaboration et l'évaluation des politiques foncière et d'habitat au travers des observatoires qui suivent ces stratégies.



Groupe régional DVF

Visioconférence : un outil au service du développement durable

Véritable outil de travail pour les collectivités locales, la visioconférence simplifie les échanges, optimise les déplacements et les coûts et s'inscrit dans les démarches de développement durable.

La présence de nombreux points de contact en Bretagne via le syndicat mixte Mégalis permet une proximité importante des équipements de visioconférence pour les élus et techniciens, et donc une possibilité d'utiliser à plein cette technologie facilitant la discussion et le débat de visu.

L'EPF Bretagne s'est doté d'un équipement compatible avec ceux des collectivités locales. Cela permet de raccourcir les délais de rendez-vous, d'augmenter la fréquence des contacts avec les services des collectivités, les élus ou les bureaux d'études tout en limitant les déplacements.



Mégalis Bretagne

Rénovation des outils numériques de communication

Informers, rendre compte, diffuser les outils et les bonnes pratiques sont les axes de communication de l'EPF Bretagne. En 2017, un effort particulier a été mené pour réactualiser le site internet en s'appuyant sur de très nombreux exemples concrets illustrant la capacité de l'établissement à s'adapter aux besoins et aux difficultés des différents territoires.

Le site internet de l'EPF vise à donner accès à une boîte à outils juridiques et techniques. Les procédures parfois complexes, les projets tous particuliers nécessitent souvent une connaissance très précise de l'environnement. Ces multiples cas présentés par le site permettent de visualiser, de comparer des situations analogues, et ainsi de proposer des solutions d'actions foncières par l'intermédiaire de l'intervention de l'EPF Bretagne.

Pour faciliter l'accès, des items thématiques permettent d'entrer directement dans les sujets de préoccupation de l'internaute. Les outils pratiques et la présentation des modalités d'intervention de l'EPF sont disponibles le plus simplement possible. Le site a également été adapté pour faciliter sa consultation sur smartphone et tablette.

Afin de faciliter la compréhension du modus operandi de l'EPF Bretagne, un film d'animation de trois minutes, en lecture sur le site, a été mis en ligne et offre une présentation synthétique des actions de l'établissement.



L'objectif est de rendre le plus accessible possible les différents moments de la relation entre l'EPF Bretagne et ses partenaires.



Trophées de la commande publique 2017 : l'Établissement public foncier de Bretagne lauréat !



L'Établissement public foncier de Bretagne a reçu le trophée 2017 de la commande publique, dans la catégorie « achat public durable ». Cette récompense est organisée par Achatpublic.info en partenariat avec le ministère de la Transition écologique et solidaire.

Dans le cadre des travaux de réhabilitation des emprises ferroviaires de la ZAC du quartier de la gare de Lorient (quartier Lorient Odysée), l'Établissement public foncier de Bretagne a mis en place une évacuation innovante des terres du chantier en France : par voie maritime.

Deux bateaux, d'une capacité de 4 500 tonnes, ont été affrétés mi-juin par l'établissement en vue d'acheminer les terres non inertes non dangereuses (présentant de faibles dépassements de seuils d'acceptabilité en installation de stockage de déchets inertes) vers un centre de traitement et de valorisation situé en Gironde, où elles feront l'objet d'un lavage par criblage et d'un tri avant d'être revalorisées dans la filière BTP. Déjà très utilisée dans certains pays comme les Pays-Bas ou la Belgique, cette technique se développe actuellement en France et constitue une alternative à l'enfouissement des terres sans revalorisation.

L'évacuation des terres par voie maritime est une alternative efficace au transport routier fortement émetteur de CO₂, Lorient étant le premier port commercial

breton, il était évident pour l'EPF Bretagne et Lorient Agglomération de mobiliser cette technique qui a permis de remplacer les 450 camions qui auraient été nécessaires.

Carole CONTAMINE, Directrice générale de l'Établissement public foncier de Bretagne, insiste sur la cohésion des partenaires qui ont permis la réussite de cette innovation :

« Le projet de remplacer 450 camions par deux bateaux a séduit tout de suite l'ensemble de nos partenaires. Cette démarche novatrice en Bretagne a reçu l'appui de l'Ademe via le dispositif de soutien aux travaux de dépollution pour la reconversion des friches polluées. Mais aussi grâce au partenariat étroit avec Lorient Agglomération, la Chambre de commerce du Morbihan, gestionnaire du port de commerce de Lorient, ainsi que l'Agence Maritime Lorientaise et la Capitainerie, ce projet de développement durable a pu passer d'une idée à une réalité. »

Cette expérience réussie, l'Établissement public foncier de Bretagne s'inscrit dans une démarche plus globale de valorisation des déchets issus des travaux de démolition et dépollution.



3.4 LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'EPF BRETAGNE

La situation financière de l'EPF Bretagne s'inscrit pleinement dans la stratégie financière tracée par le PPI 2016-2020. Ce document stratégique s'appuie sur la montée en puissance des acquisitions et des cessions, conséquence des fins de portage des premières acquisitions de la période 2010, une TSE maintenue à son niveau et une augmentation significative des coûts de dépollution/déconstruction.

Les flux entrants (acquisitions, travaux, frais de gestion) restent encore à ce jour plus élevés que les flux sortants (cessions), le stock foncier continue sa progression constante.

La fiscalité affectée (TSE) (20,06 M€)

La loi de finances 2017 avait plafonné la TSE de l'EPF Bretagne à 21,648 M€ brut. Après les frais de recouvrement, cela correspond à un produit net de 19,7 M€. Ce produit est stabilisé depuis 2013. En ajoutant les rôles complémentaires et supplémentaires, l'EPF a perçu 20 M€ de TSE en 2017. Celle-ci représente 63,6 % des recettes encaissées.

C'est le produit de cette taxe qui permet une action foncière importante, mais aussi d'amplifier les soutiens aux collectivités locales engagées dans des opérations complexes de renouvellement urbain en minorant les coûts de dépollution/déconstruction, comme prévu par le PPI. En 2017, 42 opérations auront bénéficié d'une minoration foncière.

Le compte de résultat simplifié

en millions d'euros

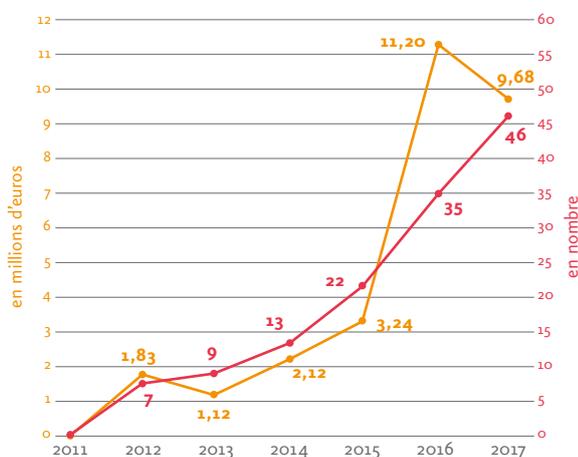
2017

| | |
|--|---------------|
| RÉSULTAT LIÉ À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE | - 0,79 |
| Charges liées à l'activité opérationnelle | 11,88 |
| Dépenses stockées | 35,59 |
| Variation des stocks | - 25,91 |
| Autres charges opérationnelles | 0,60 |
| Provisions et écritures / stock | 1,60 |
| Produits liés à l'activité opérationnelle | 11,09 |
| Cessions | 9,68 |
| Subventions | 1,21 |
| Autres produits | 0,20 |
| RÉSULTAT LIÉ AU FONCTIONNEMENT | 17,55 |
| Charges liées au fonctionnement | 2,53 |
| Charges de personnel | 1,94 |
| Achats et services extérieurs | 0,48 |
| Dotations aux amortissements et provisions | 0,10 |
| Autres charges | 0,01 |
| Produits liés au fonctionnement | 20,08 |
| Taxe spéciale d'équipement | 20,06 |
| Subventions | 0,00 |
| Autres produits | 0,02 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 16,76 |

Des cessions en forte augmentation

Le graphique ci-dessous présente l'évolution des cessions depuis 2011. Il permet de mettre en avant la montée en puissance de l'activité de l'EPF et marque la fin de portage des premières acquisitions dont la durée était en général de cinq ans.

Évolution des cessions annuelles en nombre et en montant (en M€)



Bien qu'en 2017 le nombre d'actes ait augmenté de +31 %, on constate une baisse de -13,6 % en montant. En effet, en 2016, trois actes représentaient à eux seuls 44,5 % du volume financier (Noyal-Châtillon-sur-Seiche (2,29 M€) ; Ergué-Gabéric - ZAD de Pen Carn (1,7 M€) et Morlaix - manufacture des tabacs (1,12 M€).

En 2017, les deux cessions les plus importantes concernent Quimper - gare (0,77 M€) et Lorient - gare (0,70 M€).

Bilan simplifié

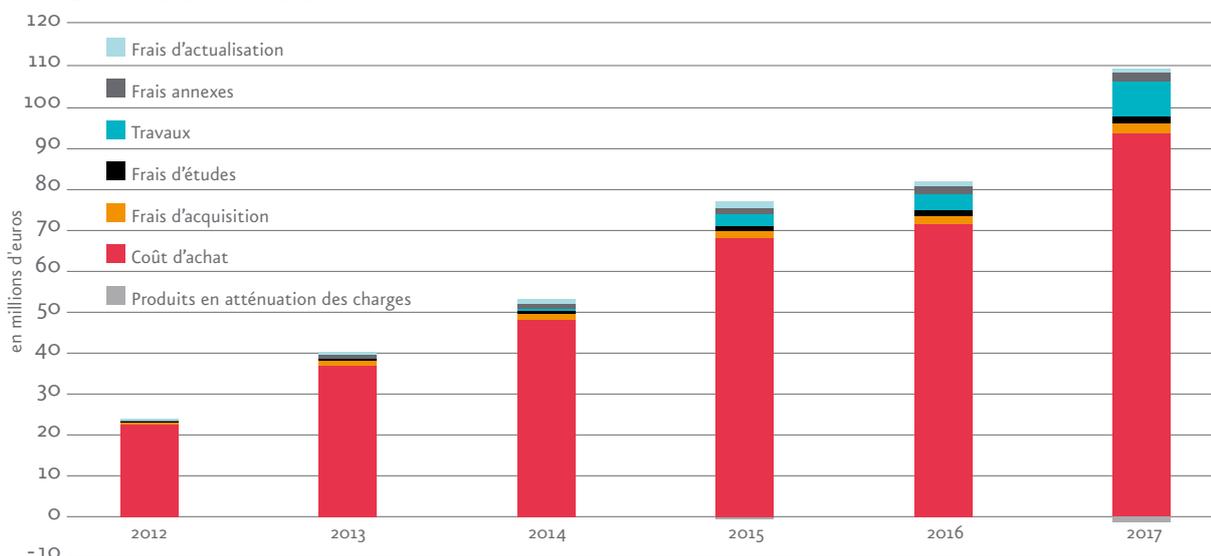
en millions d'euros

| Actif | 126,38 | Passif | 126,38 |
|-------------------------------|--------|-----------------------------|--------|
| Actif immobilisé | 0,75 | Capitaux propres | 121,48 |
| Immobilisations incorporelles | 0,11 | Réserves | 87,75 |
| Immobilisations corporelles | 0,22 | Report à nouveau | 16,99 |
| Immobilisations financières | 0,42 | Résultat de l'exercice | 16,74 |
| Actif circulant | 125,63 | Dettes | 4,90 |
| Stock foncier | 106,24 | Dettes financières | 1,26 |
| Créances | 9,33 | Dettes fournisseurs | 2,40 |
| Disponibilités | 10,04 | Dettes fiscales et sociales | 0,29 |
| Charges constatées d'avance | 0,02 | Produits constatés d'avance | 0,95 |

Le bilan fait ressortir un stock foncier de 106,24 M€, en progression nette par rapport à l'année précédente (80,56 M€). Ce stock est principalement constitué des biens en portage en dynamique.

La forte augmentation des travaux comme des chantiers de dépollution/déconstruction participe de manière très significative à l'évolution du stock foncier.

Évolution du stock brut



ORGANIGRAMME DE L'EPFB

DIRECTION GÉNÉRALE

Directrice générale
Carole CONTAMINE

Chargé de mission stratégie
Gwenegon BUI

Assistante de direction
Solène RIAUX

Contrôleur général

Jean-Philippe PIERRE

Agent comptable

**Marie-Christine
LINHART**

ÉTUDES

Directeur
Antoine MORIN
(arrivé le 1^{er} mars 2018)

Assistante
Marie MALCZON

OPÉRATIONS

Directrice
Sandrine PATÉROUR

Collaboratrices foncières
Fabienne PONDEMER
Mireille CADOREL

RESSOURCES

Directrice
Caroline VALLIER

42

Études foncières

**Jean-Christophe
POUSSIN**

Élise LACOSTE

Lecticia SOUQUET

Mélanie TAILLANDIER

**Connaissance
des territoires - SIG**

Julien DÉNIEL

Foncier

Côtes-d'Armor
Jean-Bernard PERRIN
(également responsable SI
action foncière)
Mikaël KTORZA

*Finistère Nord
et Ille-et-Vilaine Nord*
Nathalie DOUX
Arnaud MÉNARD

*Finistère Sud
et Ille-et-Vilaine Sud*
Stéphane CHAMBARD
Grégoire HUVER

Morbihan
François BELLEC
Jérémy LORIENT

Travaux/Patrimoine

Responsable
Sébastien BRANELLEC

Technicien
Geoffrey RIMBERT

Juriste opérationnelle

Maëlla CARIOU
(arrivée le 26 mars 2018)

Gestion financière

Responsable
**Cécile
FRABOULET-BORDIER**

Assistante
Laurianne BRÉGAINT

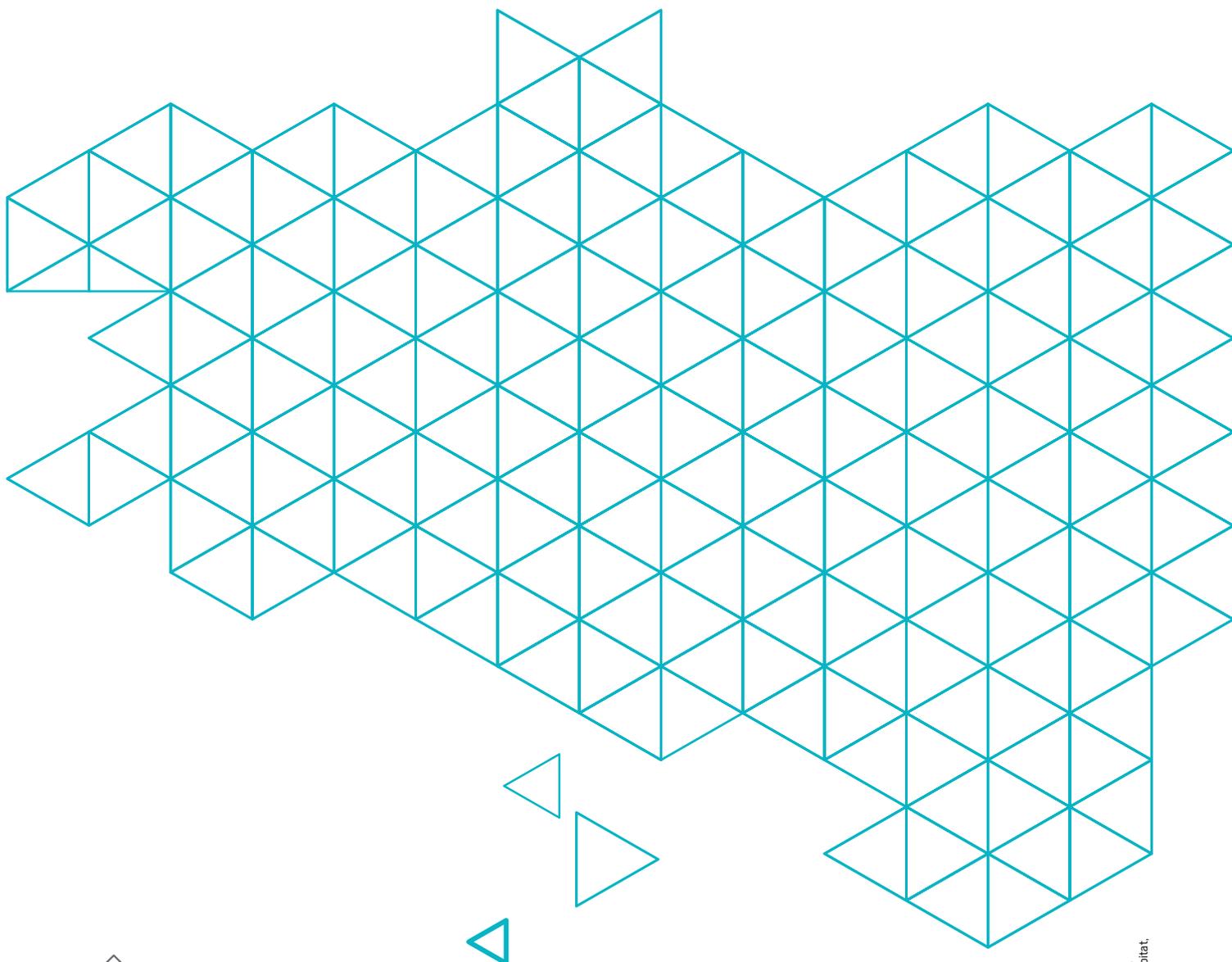
Ressources humaines
Océane LEGAY

Commande publique
Romain CAVÉ

Moyens généraux
Gilles COLLIAUX



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Depuis 2009, l'Établissement public foncier de Bretagne accompagne les collectivités bretonnes dans la conception et la mise en œuvre de leur stratégie foncière. Il a pour mission de les aider à mener leurs projets territoriaux, en constituant les réserves foncières de demain.

Pour nous contacter :

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

72, boulevard Albert-1^{er}

CS90721 - 35207 Rennes cedex 2

Tél. : 02 99 86 79 90

Fax : 02 99 86 79 95

contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr

Conception / Réalisation : **epiceurm** - Rédaction : Établissement public foncier de Bretagne

Crédits photos : © Shutterstock, EPF Bretagne, Agence Croslard architectes urbanistes, Tristan la Prellie architecte, Abbrione/Areracto, TECAM Fougères, Architecture CAO, Kratt architectes pour Agullon Construction, Finistère Habitat, Guingamp Communauté, Mairie de Guerlesquin, Bruded, A MF 29.